

Il sottoscritto **Geom. Giorgio Mattoccia** regolarmente iscritto all'albo professionale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma e Provincia al n° 7648, con studio in Velletri Via della Libertà n. 2, con ordinanza dell'ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione **Dott. Riccardo Audino**, veniva nominato Consulente Tecnico D'Ufficio nella causa di cui in epigrafe ed invitato a prestare giuramento per il giorno 15/12/2009. Al sottoscritto C.T.U. dopo aver prestato giuramento di rito formulatogli: **GIURO DI BENE E FEDELMENTE ADEMPIERE ALLE OPERAZIONI AFFIDATEMI**, gli venivano posti i seguenti

1. Quesiti

1. *Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*
2. *Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati*

catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3. **Accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. **Procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. **Indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. **Indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5o, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
7. **Dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8. *Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*
9. *Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*
10. *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
11. *Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
12. *Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le*

opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

- 13. Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*
- 14. Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- 15. Intervenire all'udienza fissata ex art.569 c.p.c, per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*
- 16. Depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c, per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;*

17. *Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
18. *Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*
19. *Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*
20. *Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;*
21. *Estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico;*

2. Premessa

Il sottoscritto C.T.U. in adempimento all'incarico affidatogli, iniziava l'accertamento prendendo visione della documentazione allegata agli atti esecutivi e, precisamente:

- 1) **ATTO DI PIGNORAMENTO** depositato in cancelleria in data 29/06/2009 trascritto il giorno 15/07/2009 reg. particolare n° 23417 di formalità, nel quale risulta ben individuato catastalmente il bene oggetto di esecuzione immobiliare;
- 2) **CERTIFICATO NOTARILE** redatto dal Notaio Andrea Leofreddi di Roma, dove vengono riportati i risultati delle visure catastali e dei Registri Immobiliari.
- 3) **RELAZIONE SULLA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO** redatta dall'Avv. Aldo Rossetti di Velletri, nel quale viene esaminata, controllata e verificata la

documentazione ipotecaria e catastale prodotta dal creditore procedente e presente nel fascicolo.

Successivamente dopo aver effettuato le ricerche catastali necessarie e, complete di tutta la documentazione, lo scrivente in data 16/04/2010, 25/07/2010, 14/10/2010 e 30/11/2010, si recava presso gli Uffici Tecnici del Comune di Ardea ed in data 16/04/2010 sul posto ove insiste l'immobile oggetto dell'Esecuzione Immobiliare. L'immobile di che trattasi è composto da un villino sito in Ardea – Località Nuova Florida con accesso diretto da un viale condominiale che si affaccia sulla strada comunale denominata Via Pavia al civico n° 18 e precisamente:

- Villino a schiera con annessa corte di pertinenza esclusiva che si estende su tre lati dell'edificio, in sito distinto con la lettera "D". L'immobile si sviluppa su due livelli il piano seminterrato ed il piano terra. Al piano seminterrato vi sono due locali cantina ed un bagno oltre ad una intercapedine praticabile. Il piano terra è composto, da un soggiorno, una camera, cucina, un disimpegno, un ripostiglio, bagno e locale caldaia – serbatoio idrico, oltre ad un portico esterno.

Sul posto, alla presenza della sig. [REDACTED] si è proceduto ad una ricognizione dei luoghi, effettuando il rilievo metrico e fotografico dell'immobile oltre ad un esame dei luoghi necessari per il riscontro della consistenza con quanto riportato nell'atto di pignoramento e negli atti catastali.

Dopo aver esperito tutti gli accertamenti tecnici necessari all'individuazione dei beni, ed aver effettuato le operazioni in sede di sopralluogo, il sottoscritto è in grado di riferire innanzitutto, che l'immobile può essere venduto in un **Lotto Unico**

3. Descrizione del Lotto

Descrizione: Trattasi di un villino del complesso immobiliare plurifamiliare a schiera, che si eleva ai piani seminterrato e terra oltre ad un'area scoperta giardinata di carattere esclusivo,

ubicato nel Comune di Ardea, con accesso da Via Pavia al civico 16, dal quale percorrendo un viale condominiale si arriva all'immobile di che trattasi.

Il piano seminterrato è composto da due ambienti ben definiti con destinazione cantina che, al momento dell'accesso venivano utilizzati, come salone corredato di camino e da camera da letto. Vi è inoltre un bagno ed un'intercapedine praticabile. L'accesso al detto piano avviene attraverso una scala interna che lo collega al piano terra. Il tutto è risultato della superficie utile di **mq 79.34** (esclusa la superficie dell'intercapedine). Il piano terra è composto da un soggiorno, una cucina, un disimpegno, una camera da letto, un ripostiglio ed un bagno, il tutto della superficie utile di **mq 44.14** allo stesso piano vi è inoltre un locale caldaia – serbatoio idrico di **mq 13.92**, il quale al momento dell'accesso è risultato arredato ed utilizzato come camera da letto. Esternamente inoltre vi è un portico di **mq 21.40**. L'intero è circondato su tre lati da un'area giardinata di carattere esclusivo, ben delimitata con recinzioni composte da muretti e ringhiere in ferro oltre che un cancello carrabile della superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di circa **mq 275,00**.

La struttura portante dell'intero villino è composta da fondazioni, probabilmente del tipo a travi rovesce continue gettate in opera, strutture in elevazione a pilastri e travi portanti in cemento armato, i solai orizzontali e di copertura sono del tipo in latero-cemento anch'essi gettati in opera con travi portanti e cordoli di collegamento.

Per quanto concerne le rifiniture, in sede di sopralluogo, si è potuto riscontrare che l'appartamento risulta completamente definito con, pavimenti in monocottura, le pareti sono intonacate e rifinite con tinta del tipo semilavabile, ad eccezione di quelle dei bagni e della cucina, le quali sono rivestite fino ad un'altezza di circa ml. 1.80, con maioliche. Le porte interne sono del tipo tamburato, gli infissi esterni in legno con persiane in ferro preverniciate, la porta d'ingresso è del tipo in ferro a cassaforte rivestita esternamente ed internamente con pannelli in legno.

Il giardino esterno corredato da alcune piante ornamentali e da una piccola piscina a forma di "otto", è risultato ben delimitato da recinzione in muratura con sovrastante rete metallica, oltre ad un cancello carrabile in ferro battuto.

Esternamente il villino è ben rifinito con intonaco tinteggiato. La copertura è a tetto a falde definite con tegole alla portoghese.

Confinanti: L'immobile confina a **Nord** con villino distinto con la lettera "C" (foglio 47 particella 3939 subalterno 5) ad **Est ed Ovest** con strade private (rispettivamente Foglio 47 particella 3939 sub 1 e sub 2); a **Sud** villino distinto con la lettera "E" (foglio 47 particella 3939 subalterno 7), s.a.

Consistenza – Villino - Vani n° 5.5 catastali oltre ad un'area giardinata di proprietà esclusiva.

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Villino	54.31	1	54.31
Locali al piano seminterrato (ex cantina)	91.96	0,33	30.35
Camera (ex Loc. Caldaia – serbatoio idrico)	16.25	0.5	8.13
Giardino esclusivo	275.00	0,20	55.00
Portico	21.40	0.20	4.28
TOTALE SUPERFICIE			152.07

Altezza utile interna: per il piano seminterrato l'altezza è pari a ml. 2.65, per il piano terra è pari a ml. 2.80.

4. Caratteristiche costruttive

La struttura portante è composta da fondazioni, probabilmente del tipo a travi rovesce continue gettate in opera, la struttura in elevazione è costituita da pilastri e travi portanti in cemento armato, i solai orizzontali e di copertura sono in latero-cemento anch'essi gettati in opera con travi portanti e cordoli di collegamento.

Il villino in oggetto, risulta in ottimo stato di manutenzione e conservazione, non presentando lesioni e/o infiltrazioni d'acqua.

5. Dati identificativi catastali

L'appartamento è risultato censito al N.C.E.U. del Comune di Ardea al Foglio 47 particella 3939 subalterno 6, Via Pavia n. 18 piano S1 – T, categoria A/7 classe 4^a consistenza n° 5,5 vani ed una Rendita di € 866.36, intestato alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1000/1000". A causa di una diversa distribuzione degli spazi interni ed il cambio del numero civico da n. 18 a n. 16, lo scrivente ha predisposto e depositato una Variazione Catastale, con la quale all'immobile gli sono stati attribuiti i seguenti identificativi:

- foglio 47 particella 3939 subalterno 501 Via Pavia n. 16 piano S1 – T, categoria A/7 classe 4^a consistenza n° 5,5 vani ed una Rendita di € 866.36. (vedasi copia Variazione Catastale allegata).

I dati catastali riportati sull'atto di pignoramento coincidono esattamente con quelli rinvenuti presso gli sportelli del N.C.E.U. di Roma. (vedasi documentazione allegata).

6. Titoli di proprietà

L'immobile è intestato alla sig. [REDACTED] pervenutogli per trasferimento di quota di immobile in esecuzione di separazione tra coniugi, con atto a rogito Notaio Corrado Arangio di Roma del 03.01.2007 repertorio n. 2320 registrato a Tivoli il 22/01/2007 Al n. 103 serie 1T (che si allega in copia). Con tale atto il sig. [REDACTED] (coniuge della sig. [REDACTED]) in ottemperanza alla omologa della separazione consensuale alla quale i due coniugi hanno adito, emessa dal Tribunale di Velletri con decreto del 26/10/2005, trasferiva alla sig. [REDACTED] (già proprietaria della quota pari al 50% dell'immobile in oggetto) la restante quota pari al 50% della piena proprietà, diventando così piena proprietaria per la quota del 100%.

Si riportano di seguito i titoli precedenti fino alla copertura del ventennio antecedente l'anno di trascrizione dell'atto di pignoramento.

- 1) Con Atto di Trasferimento di quota di immobile a rogito notaio Corrado Arangio di Subiaco del 03.01.2007 repertorio 2320 trascritto a Roma II il 30.01.2007 al n. 3437 il sig. [REDACTED] trasferisce a seguito di decreto di separazione del Tribunale di Velletri del 26.10.2005 alla sig. [REDACTED] la quota pari al 50% dell'immobile in esame.
- 2) Con Atto di Compravendita a rogito Notaio Bernarda Cannata di Castelnuovo di Porto del 25/07/2003 repertorio 19149 trascritto il 29/07/2003 al n. 24180 i sig. [REDACTED] (sopra generalizzato) e [REDACTED] (sopra generalizzata), al tempo in comunione legale dei beni, acquistavano dalla [REDACTED] con sede in [REDACTED] l'immobile in esame;
- 3) Con Atto di Compravendita a rogito Notaio Bernarda Cannata di Castelnuovo di Porto del 31/01/2002 repertorio 17316 trascritto il 19/02/2002 al n. 4610 la [REDACTED] con sede in [REDACTED] terreno sito in Ardea, località "La Fossa" distinto in Catasto Terreni al foglio 47 particella 2712 di mq 3000, con sovrastante deposito di mq 24 censito al N.C.E.U. al foglio 47 particella 3941 sub 501. Sul Terreno e dall'ampliamento del deposito è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'immobile in esame.
- 4) Con Atto di Compravendita a rogito Notaio Fabrizio Fenoaltea di Roma del 15/12/1982 repertorio 10426 trascritto il 23/12/1982 al n. 27134 i sig. [REDACTED] (sopra generalizzati), acquistavano da [REDACTED] il terreno sito in Ardea, località "La Fossa" distinto in Catasto Terreni al foglio 47 particella 2712 di mq 3000;

7. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Da quanto innanzi riportato risulta che vi è continuità nelle trascrizioni, per il ventennio antecedente la trascrizione del verbale di pignoramento.

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

Si riporta di seguito l'ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

TRASCRIZIONI CONTRO:

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**, formalità 46502 del 27/11/2006 a favore della BANCA POPOLARE DI MILANO scarl, contro [REDACTED] (sopra generalizzato) gravante sulla quota pari ad $\frac{1}{2}$ dell'immobile in oggetto.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** formalità 23417 del 15/07/2009 a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] (sopra generalizzata), gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto.

ISCRIZIONI CONTRO:

- **ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA** formalità 8992 del 29/07/2003 a favore della UNICREDIT BANCA spa con sede in Bologna, per una quota di mutuo di € 250'000,00 ed una quota di ipoteca di € 500'000,00 concesso a [REDACTED] nato in [REDACTED] quali debitori non datori di ipoteca, [REDACTED] (sopra generalizzati) che prestano garanzia l'immobile in oggetto. Ipoteca questa accesa con Atto del Notaio Bernardo Cannata di Castelnuovo di Porto del 25/07/2003 rep. 19150.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** formalità n. 18467 del 01/10/2005 a favore della Banca Popolare di Milano scarl, contro [REDACTED] (sopra generalizzato) per una quota di debito di € 13'151.65 ed una quota di ipoteca di € 21'000,00, gravante per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà sull'immobile in oggetto.

Si precisa quindi che tutte le iscrizioni e trascrizioni su riportate risultano essere anteriori a quella dell'atto di pignoramento.

9. Destinazione urbanistica delle aree

L'immobile di che trattasi è a carattere urbano, di conseguenza non è rilevante la natura urbanistica del terreno ove esso ricade, di conseguenza non si è reso necessario richiedere o, effettuare accertamenti al riguardo.

10. Regolarità amministrativa dei fabbricati

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici tecnici del Comune di Ardea, si è potuto constatare che l'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato plurifamiliare indipendente (villino a schiera) edificato in virtù di **Concessione Edilizia n. 43 E 02** rilasciata dal Comune di Ardea in data 07/05/2002, intestata alla ditta [REDACTED] [REDACTED] (Pratica Edilizia n. 5/2002).

Nello stesso fascicolo di cui alla C.E. innanzi descritta è stato rinvenuto inoltre:

- **Determina Dirigenziale** con la quale è stato approvato il progetto (in sostituzione della Commissione Edilizia Comunale) datato 11/04/2002;
- **Parere Igienico-Sanitario preventivo** emesso dalla Azienda U.S.L. con protocollo 704/SISP/02 in data 29/04/2002;
- **Comunicazione di Inizio Lavori** presentata dal DD.LL. in data 13/06/2002;
- **Comunicazione di Fine Lavori** depositata in data 05/09/2003 dalla quale risulta che i lavori di costruzione dei villini erano terminati in data 02/09/2003.

Da un esame del grafico allegato alla suddetta Concessione Edilizia, con il rilievo dell'immobile, si è evidenziato che, l'appartamento è conforme per dimensioni metriche e volumetriche, ma differisce nelle suddivisioni degli spazi interni sia del piano seminterrato sia del piano terra.

Tenuto conto che dette incongruità sono esclusivamente interne all'immobile, le stesse potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una Denuncia di Inizio Attività a Sanatoria ed il versamento di oblazioni ed oneri concessori comunali.

11. Disponibilità dell'immobile

L'immobile è risultato occupato dalla sig. [REDACTED] (sopra generalizzata) in qualità di piena proprietaria dell'immobile.

12. Oneri condominiali

Da accertamenti effettuati, non si è venuti a conoscenza dell'esistenza di oneri di natura condominiale gravanti sui beni, anche perché l'immobile se pur facente parte di una struttura plurifamiliare, è divisa da cielo a terra, quindi vi sono pochi elementi comuni con le altre proprietà. Pertanto ad oggi non vi sono oneri da cancellare o che potrebbero essere a carico dell'acquirente.

13. Confini dell'immobile

L'immobile confina a **Nord** con villino distinto con la lettera "C" (foglio 47 particella 3939 subalterno 5) ad **Est ed Ovest** con strade private (rispettivamente Foglio 47 particella 3939 sub 1 e sub 2); a **Sud** villino distinto con la lettera "E" (foglio 47 particella 3939 subalterno 7), s.a..

14. Convenzione Matrimoniale

La sig. [REDACTED] (sopra generalizzata) è separata dal sig. [REDACTED] (sopra generalizzato) con omologa emessa dal Tribunale di Velletri con decreto del 26/10/2005.

15. Valutazione degli immobili

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e quindi, del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura, l'igienicità ecc. che nel caso specifico sono da giudicarsi buone.

2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari con i centri economici del circondario, ecc., che nel caso specifico sono da giudicarsi buone.

3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e soprattutto presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio.

Per la stima si adotta il metodo sintetico in base al parametro metro quadrato di superficie commerciale lorda.

STIMA VILLINO

Come precedentemente riportato la superficie utile calpestabile ed abitabile dell'appartamento è di mq 44.14, la superficie lorda (o commerciale) è di mq 54.31, alla quale vanno aggiunte le superfici accessorie ponderate dei locali cantina pari a mq 30.35; del locale caldaia – serbatoio idrico pari a mq 8.13; del portico esterno, pari a mq 4.28 e del giardino di pertinenza esclusiva pari a mq 55.00, ottenendo così una superficie commerciale complessiva di **mq. 152.07**. La stima prevede pertanto:

- Superficie commerciale mq. 152.07 x 2'600,00/mq. = **€. 395'382,00**

A tale valore vanno detratti € 4.000,00 circa per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e, circa € 10.000,00 per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche consistenti nelle spese tecniche e versamento dell'oblazione e degli oneri concessori comunali, ottenendo così un probabile valore di mercato pari ad € 381'382,00, arrotondato ad **€ 380'000,00 (dicasi euro trecentoottantamila/00)**, il quale rappresenta il valore a base d'asta del lotto.

16. Criteri di formazione dei lotti

L'immobile è composto da un appartamento facente parte di un villino a schiera plurifamiliare con annessa area giardinata di proprietà esclusiva, composto di piano seminterrato e piano terra

dello stabile sito in Ardea, Via Pavia n. 18. In base alla sua conformazione, lo stesso non può essere divisibile, pertanto dovrà essere venduto in un UNICO LOTTO.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

17. Considerazioni finali

Non vi sono considerazioni finali da riportare.

18. Schema riassuntivo perizia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n. 335/09					
Promossa da		MERCEDES-BENZ FINANCIAL SERVICE ITALIA S.P.A.			
Contro		[REDACTED]			
G.E.		DOTT. RICCARDO AUDINO			
Custode Giudiziario		[REDACTED]			
C.T.U.		GEOM. GIORGIO MATTOCCIA			
LOTTO N.	UNICO	Prezzo base d'asta		€ 380'000,00	
Comune di:		Prov.	Indirizzo		Zona
ARDEA		ROMA	VIA PAVIA N. 16		SEMPERIFERICA
Recapito		[REDACTED]			
Recapito		0696155527			

Diritti:

Piena proprietà	X	Quota	1/1	[REDACTED]
Convenzione matrimoniale		Com. dei beni		Bene comune
				Bene personale

Immobile:

Appartamento		Capannone		Pertinenze:
Villino	X	Cantina		Aree scoperte
				Autorimessa

Dati catastali : per i fabbricati

Precedenti identificativi

Foglio	Particella	Sub.	Consist.	Categ.	Classe	Rendita
47	3939	6	VANI 5.5	A/7	4^	€ 866.36

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Sub.	Consist.	Categ.	Classe	Rendita
47	3939	501	VANI 5.5	A/7	4^	€ 866.36

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Sup. commerciale	ABITAZIONE = mq. 54.31;					
Superfici delle pertinenze	CANTINE, PORTICO, CAB.TERMICA, GIARDINO mq 97.76					
Anno di costruzione	2002-2003	Anno di ultima ristrutturazione				
Stato di manutenzione	Ottimo	buono	X	sufficiente	Scarso	pessimo
Qualità delle finiture	Ottimo	buono	X	sufficiente	Scarso	pessimo
Impianto elettrico	a norma	X	non a norma	Impianto termico	autonomo	X centralizzato
Stato dell'immobile	Libero	Locato	Altro	OCCUPATO		

Legittimità	Immobile realizzato con C.E. n° 43 E 02 del 07/05/2002. Occorre predisporre una DIA a Sanatoria per la regolarizzazione di piccoli abusi riscontrati.
Vendite successive al pignoramento:	nessuna
Altri dati	

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:

Nota	N° Reg.	N° Rep.	Data
PIGNORAME NTO	46502		27/11/2006
PIGNORAME NTO	23417		15/07/2009

Nota	N° Reg.	N° Rep.	Data
IPOTECA VOLONT.	8992		29/07/2003
IPOTECA GIUDIZ.	18467		01/10/2005

19. Riepilogo ai fini del bando d'asta

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un appartamento facente parte di un villino a schiera plurifamiliare che si eleva ai piani seminterrato e terra oltre ad un'area scoperta giardinata di carattere esclusivo, ubicato nel Comune di Ardea, con accesso da Via Pavia al civico 16, dal quale percorrendo un viale condominiale si arriva all'immobile di che trattasi.

Il piano seminterrato è a destinazione cantina con ambienti separati oltre ad un bagno ed un'intercapedine accessibile. Il tutto è risultato della superficie utile di **mq 79.34** (esclusa la superficie dell'intercapedine). Il piano terra è composto da un soggiorno, cucina, un disimpegno, una camera da letto, un ripostiglio ed un bagno, il tutto della superficie utile di **mq 44.14** allo stesso piano vi è inoltre un locale caldaia – serbatoio idrico di **mq 13.92**, la quale al momento dell'accesso è risultata arredata ed utilizzata come camera da letto. Esternamente inoltre vi è un portico di **mq 21.40**. L'intero è circondato su tre lati da un'area giardinata di carattere esclusivo, ben delimitata con recinzioni composte da muretti e ringhiere in ferro oltre che un cancello carrabile della superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di circa **mq 275,00**.

La struttura portante dell'intero villino è composta da fondazioni, probabilmente del tipo a travi rovesce continue gettate in opera, strutture in elevazione a pilastri e travi portanti in cemento armato, i solai orizzontali e di copertura sono del tipo in latero-cemento anch'essi gettati in opera con travi portanti e cordoli di collegamento.

Le rifiniture dell'immobile sono di qualità medio alta, risultando completamente definite sia internamente sia esternamente.

Il giardino esterno corredato da alcune piante ornamentali e da una piccola piscina a forma di "otto", è risultato ben delimitato da recinzione in muratura con sovrastante rete metallica, oltre ad un cancello carrabile in ferro battuto.

Esternamente il villino è ben rifinito con intonaco tinteggiato. La copertura è a tetto a falde definite con tegole alla portoghese.

Quanto sopra è stato edificato in virtù della **Concessione Edilizia n. 43 E 02** rilasciata il 07/05/2002, il tutto rinvenuto nella pratica edilizia n. 5/2002 intestata alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] Nella stessa pratica è stato rinvenuto:

- **Determina Dirigenziale** con la quale è stato approvato il progetto (in sostituzione della Commissione Edilizia Comunale) datato 11/04/2002;
- **Parere Igienico-Sanitario preventivo** emesso dalla Azienda U.S.L. con protocollo 704/SISP/02 in data 29/04/2002;
- **Comunicazione di Inizio Lavori** presentata dal DD.LL. in data 13/06/2002;
- **Comunicazione di Fine Lavori** depositata in data 05/09/2003 dalla quale risulta che i lavori di costruzione dei villini erano terminati in data 02/09/2003.

Sono stati riscontrati piccoli abusi regolarizzabili con DIA a Sanatoria.

Identificazione catastale: APPARTAMENTO – al N.C.E.U. del Comune di Ardea, censito al Foglio 47, Particella 3939 sub 501 Via Pavia n. 16 Piani seminterrato - Terra, Categoria A/7 Classe 4^a vani n° 5.5, Rendita € 866.36.

Confinanti:

L'immobile confina a **Nord** con villino distinto con la lettera "C" (foglio 47 particella 3939 subalterno 5) ad **Est ed Ovest** con strade private (rispettivamente Foglio 47 particella 3939 sub 1 e sub 2); a **Sud** villino distinto con la lettera "E" (foglio 47 particella 3939 subalterno 7), s.a.

La Vendita non è soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: € 380'000,00 (dicasi euro trecentoottantamila/00)

20. Riepilogo commerciale per la pubblicità

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 335/09 R.G.			
Custode Giudiziario		recapito	
LOTTO	UNICO	Prezzo base d'asta	€ 380'000,00
Comune di:	Prov.	Indirizzo	Zona LOC.
ARDEA	RM	VIA PAVIA N. 16	SEMIPERIFERICA
Diritto reale:	PIENA PROPRIETA'		Quota
Tip. di immobile:	ABITAZIONE		1/1
Pertinenze:	PORTICO, CANTINA E LOC. TECNICO		superficie comm. 54.31
Pertinenze:	GIARDINO ESCLUSIVO		superficie 129.61
Stato conservativo:	BUONO		superficie 275.00
Descrizione sintetica:	APPARTAMENTO FACENTE PARTE DI UN VILLINO A SCHIERA PLURIFAMILIARE ELEVATESI AI PIANI SEMINTERRATO E TERRA CON ANNESSA AREA SCOPERTA GIARDINATA DI PROPRIETA' ESCLUSIVA.		
Vendita soggetta Iva	NO		

21. Bozza del Decreto di Trasferimento

Beni da trasferire in Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 della Sig. [REDACTED]

[REDACTED] e residente in [REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED] separata dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] con omologa emessa dal Tribunale di Velletri con decreto del 26/10/2005;

LOTTO UNICO:

Intera proprietà del seguente immobile sito in Comune di Ardea (Rm) Via Pavia n. 16 e precisamente: Villino a schiera con annessa corte di pertinenza esclusiva distinto con la lettera "D", sviluppatosi ai piani terra e seminterrato, composto al piano terra da soggiorno, cucina, disimpegno, un ripostiglio, una camera ed un bagno da oltre ad un locale caldaia - serbatoio idrico, portico e giardino; al piano seminterrato vi sono due ambienti cantina, un bagno ed una intercapedine accessibile. Il tutto confinante a Nord con villino distinto con la lettera "C" (foglio 47 particella 3939 subalterno 5) ad Est ed Ovest con strade private (rispettivamente

Foglio 47 particella 3939 sub 1 e sub 2); a **Sud** villino distinto con la lettera "E" (foglio 47 particella 3939 subalterno 7), s.a..

L'immobile sopra descritto è censito al N.C.E.U. del Comune di Ardea al Foglio 47 particella 3939 subalterno 501 categoria A/7, Classe 4[^], Consistenza vani 5,5 Rendita € 866.36 intestato alla ditta " [REDACTED] PIENA PROPRIETARIA PER LA QUOTA PARI AL 100%".

Quanto sopra le è pervenuto con atto di Trasferimento di Quota di Immobile in Esecuzione di Separazione tra Coniugi a rogito Notaio Corrado Arangio del 03/01/2007 repertorio 2320. registrato a Tivoli il 22.01.2007 al n. 103 serie 1T..

22. Allegati :

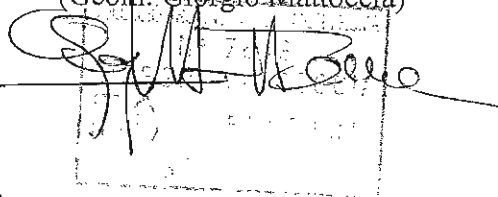
- VERBALI
 - Verbale di sopralluogo;
- VISURE CATASTALI
 - Visure catastali aggiornate;
 - Estratto di Mappa;
 - Planimetria catastale appartamento precedente e attuale;
- VISURE COMUNE DI ARDEA
 - Copia Concessione Edilizia originaria e relativi grafici;
 - Dichiarazione di Inizio Lavori
 - Dichiarazione di Fine Lavori;
- DOCUMENTAZIONE VARIA
 - Copia titolo di proprietà;
 - Ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Roma 2;
- ELABORATI PERITALI
 - Consulenza tecnica d'Ufficio;
 - Documentazione fotografica;
 - Grafico di rilievo;

- Elaborato DOCFA e relativa ricevuta di approvazione rilasciata dall'Agenzia dei Territorio di Roma;
- Copia della relazione redatta con metodo informatico su CD-ROM;
- Specifica spese ed onorari.

Il C.T.U.

(Geom. Giorgio Mattoccia)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



VERBALE DI DEPOSITO

L'anno Duemiladieci il mese di Dicembre il giorno avanti al sottoscritto Cancelliere è
comparso il Geom. Mattoccia Giorgio il quale chiede di depositare Consulenza Tecnica
D'Ufficio relativa alla Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 335/09

promossa da:

[Redacted]

C/

[Redacted]

Giudice delle Esecuzioni Dott. RICCARDO AUDINO

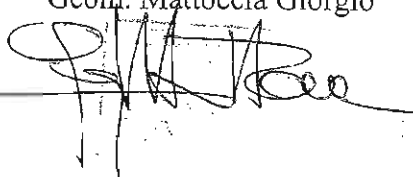
comprendente n° 21 facciate e 521 righe, comprese data e firma.

Il Cancelliere

Il C.T.U.

TRIBUNALE CIVILE
CANCELLERIA
DEPOSITATO
33 DIC. 2009
IL CANCELLIERE

Geom. Mattoccia Giorgio



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it