

TRIBUNALE DI VELLETRI

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Integrazione Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Amico Renato, nell'Esecuzione Immobiliare 395/2024 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Premessa.....	3
Stima / Formazione lotti.....	3
Riepilogo bando d'asta.....	5
Lotto Unico	5
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 395/2024 del R.G.E.....	6
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 310.100,00	6
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	7

PREMESSA

Alla luce delle osservazioni formulate in data 19/05/2025 alla perizia del sottoscritto del 29/04/2025 dall'Avvocato in qualità di procuratore del risulta che con provvedimento del 13.05.2025 il Giudice Penale, nella persona del Presidente della VII sezione del Tribunale di Roma, Dott. sull'immobile pignorato non è più insistente il sequestro per avvenuta pronuncia di provvedimento di dissequestro, trattandosi, pertanto, di formalità cancellabile.

Pertanto, confermando i criteri di stima descritti nella perizia, sul valore di stima di € 312.600,00 indicato a pag. 12 della perizia non deve essere considerato il deprezzamento "Vincoli e oneri giuridici non eliminabili" del 20% ma soltanto il deprezzamento per gli oneri di regolarizzazione urbanistica:

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Valore di stima: € 312.600,00 (pagina 11 della perizia)

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica per	2500,00	€

Valore finale di stima: € 310.100,00

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

Albano Laziale, li 21/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. D'Amico Renato

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Osservazioni alla CTU
- ✓ doc. 1) decreto di sequestro preventivo
- ✓ doc. 2) istanza al Giudice Penale presentata dal
- ✓ doc. 3) comunicazione pec della cancelleria dibattimentale
- ✓ doc. 4) provvedimento di dissequestro
- ✓ Relazione privacy

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Ticino n. 12, edificio 10C6, piano S. T, 1
L'immobile pignorato fa parte di un complesso immobiliare di dodici villini plurifamiliari (per complessive n. 53 unità immobiliari) denominato "Ala di Gabbiano", sito in Via Ticino n. 12 in località Nuova California ad Ardea. Il villino si sviluppa su tre livelli (interrato, terra e primo) collegati tramite scale interne. Il piano interrato è provvisto anche di una scala esterna per il collegamento con il giardino. Il piano interrato è composto da tavernetta e bagno; il piano terra da soggiorno, cucina e bagno; il piano primo da due camere da letto matrimoniali, due bagni, un armadio a muro di ampie dimensioni e un balcone. La proprietà è completata da un giardino esclusivo di circa 220 mq, con accesso carrabile su Via Ticino. Il giardino ospita una casetta in legno ad uso deposito attrezzi, di dimensioni approssimative pari a 1,50 m x 1,50 m, posta al confine con via Ticino. Il villino usufruisce dei seguenti beni comuni del condominio "Ala di Gabbiano": due campi da tennis; due piscine, di cui una destinata ai bambini; un bar e sala svago; spogliatoi. Sono presenti vincoli od oneri condominiali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1577, Sub. 6, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge l'immobile pignorato è destinata dal vigente PRG del Comune di Ardea come zona "B" Completamento residenziale.

Prezzo base d'asta: € 310.100,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 395/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 310.100,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Ticino n. 12, edificio 10C6, piano S. T, 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1577, Sub. 6, Categoria A7	Superficie	208,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta complessivamente in discrete condizioni di manutenzione, sia per quanto concerne gli ambienti interni che le superfici esterne. Si rileva tuttavia la necessità di effettuare alcune riprese di tinteggiatura in corrispondenza di alcune pareti interne, al fine di ripristinare un livello ottimale di finitura, e la necessità della verifica dell'impianto elettrico.		
Descrizione:	L'immobile pignorato fa parte di un complesso immobiliare di dodici villini plurifamiliari (per complessive n. 53 unità immobiliari) denominato "Ala di Gabbiano", sito in Via Ticino n. 12 in località Nuova California ad Ardea. Il villino si sviluppa su tre livelli (interrato, terra e primo) collegati tramite scale interne. Il piano interrato è provvisto anche di una scala esterna per il collegamento con il giardino. Il piano interrato è composto da tavernetta e bagno; il piano terra da soggiorno, cucina e bagno; il piano primo da due camere da letto matrimoniali, due bagni, un armadio a muro di ampie dimensioni e un balcone. La proprietà è completata da un giardino esclusivo di circa 220 mq, con accesso carrabile su Via Ticino. Il giardino ospita una casetta in legno ad uso deposito attrezzi, di dimensioni approssimative pari a 1,50 m x 1,50 m, posta al confine con via Ticino. Il villino usufruisce dei seguenti beni comuni del condominio "Ala di Gabbiano": due campi da tennis; due piscine, di cui una destinata ai bambini; un bar e sala svago; spogliatoi. Sono presenti vincoli od oneri condominiali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Come accertato in occasione del sopralluogo dell'immobile pignorato, avvenuto in data 20/03/2025, e come dichiarato dal Signor **** Omissis ****, l'esecutato abita nell'immobile.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 20/07/2018
Reg. gen. 35976 - Reg. part. 6215
Quota: 1/1
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****