

TRIBUNALE DI VELLETRI

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 395/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 247.580,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

INCARICO

In data 22/02/2025, il sottoscritto Ing. D'Amico Renato, con studio in Via Catullo, 7 - 00041 - Albano Laziale (RM), email renato.damico.ing@gmail.com, PEC damicor@pec.ording.roma.it, Tel. 348 2875249, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Ticino n. 12, edificio 10C6, piano S. T, 1

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Ticino n. 12, edificio 10C6, piano S. T, 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile pignorato confina con: Nord: proprietà **** Omissis ****; Est: proprietà **** Omissis ****; Sud: Via Ticino; Ovest: proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	105,00 mq	127,00 mq	1	127,00 mq	3,00 m	T - 1
Taverna	65,00 mq	85,00 mq	0,50	42,50 mq	2,25 m	Interrato
Balcone coperto	13,00 mq	13,00 mq	0,30	3,90 mq	0,00 m	1
Portico	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	T
Giardino	210,00 mq	210,00 mq	0,15	31,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				208,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				208,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non è comodamente divisibile in natura in quanto trattasi di unica unità immobiliare, con divisione interna, impianti e servizi realizzati per un'unica unità abitativa e non facilmente modificabili. Inoltre da considerare che a sua volta il villino fa parte di un immobile plurifamiliare, per cui eventuali ulteriori suddivisioni sarebbero molto complicate e non funzionali.

Per l'area esterna, considerata la sua estensione rispetto alla superficie coperta dell'immobile, è stato applicato un coefficiente pari allo 0,15.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 23/10/1979	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1577, Sub. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 8,5 Rendita € 1.338,91 Piano T - 1
Dal 23/10/1979 al 24/07/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1577, Sub. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 8,5 Superficie catastale 225 mq Rendita € 1.338,91 Piano T - 1
Dal 24/07/1985 al 11/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1577, Sub. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 8,5 Superficie catastale 225 mq Rendita € 1.338,91 Piano S1 - T - 1
Dal 11/04/2008 al 25/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1577, Sub. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 8,5 Superficie catastale 225 mq Rendita € 1.338,91 Piano S1 - T - 1
Dal 25/03/2011 al 24/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1577, Sub. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 8,5 Superficie catastale 225 mq Rendita € 1.338,91 Piano S1 - T - 1

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
	53	1577	6		A7	4	8,5	225 mq	1338,91 €	S1 - T - 1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le planimetrie catastali non corrispondono esattamente con lo stato dei luoghi in particolare per la divisione degli ambienti interni: al piano terra è stata eliminata una camera ed è stata conseguentemente ampliata la cucina; inoltre, i primi tre gradini della scala interna sono stati ruotati di 90°; al piano primo è stato realizzato un secondo bagno non presente nella planimetria catastale e nel progetto. La scala esterna di accesso al piano interrato non è presente nella planimetria catastale.

Dette difformità non incidono sulla rendita catastale e potranno essere regolarizzate con apposita variazione catastale successiva alle rispettive regolarizzazioni urbanistiche.

PATTI

Non sono stati accertati patti da evidenziare.

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.

PARTI COMUNI

Fanno parte del Condominio "Ala di Gabbiano" come parti comuni i seguenti beni: due campi da tennis; due piscine, di cui una destinata ai bambini; un bar e sala adibita a club; spogliatoi; guardiola; abitazione del portiere; cancello d'ingresso al centro, gli impianti tecnologici e quant'altro di essi fa parte.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Allo stato non sono stati riscontrati vincoli quali servitù, censo, livello, usi civici, ecc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è esposto su tre lati, a Est, Sud e Ovest.

La struttura portante è in cemento armato con fondazioni a plinti, pilastri e travi gettati in opera e solai presumibilmente in laterocemento.

La copertura è a falde con tegole.

Le pareti perimetrali ai piani terra e primo sono realizzate con mattoni forati con intercapedine interna. Quelle del piano interrato sono realizzate con blocchetti di tufo.

Le pareti esterne al piano terra sono rivestite con elementi in porfido. Al piano primo sono intonacate e verniciate.

Le pareti interne sono intonacate. I rivestimenti dei bagni e della cucina sono realizzati con tessere in gres porcellanato con quadrelli delle dimensioni 2 cm x 2 cm (tipo mosaico).

La pavimentazione interna dei piani terra e primo sono in parquet; quella del piano interrato è realizzata con mattoni in cotto.

Gli infissi sono in legno con doppio vetro. Le tapparelle sono in pvc. Le finestre e le porte finestre sono dotate di griglie metalliche di protezione.

Gli impianti sono sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori e caldaia posta all'esterno in un armadio metallico. Altri impianti: condizionatori / split, antifurto.

Il giardino è ad uso esclusivo del villino, e consente di disporre di almeno 2 posti auto, non coperti.

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.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/04/2008 al 24/07/1985	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio di Roma	24/07/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/04/2008 al 25/03/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio di Civitavecchia	11/04/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Dal 31/03/2011 al 13/04/2025	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio di Roma	25/03/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Per completezza si rimanda alla relazione del professionista delegato Avv. Roberto CORI, quale parte integrante e sostanziale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 11/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Velletri il 24/09/2024

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 171

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Ordinanza di Sequestro Conservativo Penale**

Trascritto a Roma il 03/12/2024

Reg. gen. Reg. part.

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Trattasi di formalità pregiudizievole non cancellabile.

Oneri di cancellazione

Per completezza si rimanda alla relazione del professionista delegato Avv. Roberto CORI, quale parte integrante e sostanziale.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorge l'immobile pignorato è destinata dal vigente PRG del Comune di Ardea come zona "B" Completamento residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

E' stato possibile consultare presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Ardea la seguente documentazione:

- pratica edilizia relativa alla Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Ardea in data 23 maggio 1970 recante il
- pratica edilizia relativa alla Concessione in Sanatoria rilasciata in data 16 dicembre 2002 n

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Rispetto ai progetti allegati alle pratiche edilizie consultate, risultano le seguenti difformità nelle divisioni interne degli ambienti, senza aumento di volumi: al piano interrato è presente una scala esterna di collegamento con il giardino; al piano terra è stata eliminata una camera per ampliare la cucina e i primi tre gradini della scala interna sono stati ruotati di 90°, allineandoli con gli altri; al piano primo è stato realizzato un secondo bagno.

Non essendo disponibile il libretto della caldaia, non è stato possibile predisporre il certificato energetico dell'immobile (APE).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.800,00

L'immobile è titolare di 14,97 millesimi di proprietà condominiale.

Come riferito dall'Amministratore di condominio attualmente in carica, **** Omissis ****, non risultano essere state approvate spese straordinarie. L'importo dei lavori straordinari che devono essere ancora saldate di pertinenza del villino ammonta a €

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il regolamento di condominio è stato depositato presso il Notaio **** Omissis ****.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **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)

Valore di stima del bene: € 312.600,00

Criterio di Stima Adottato

Per la determinazione del valore venale attuale dell'immobile in oggetto, inteso quale più probabile valore di mercato in condizioni ordinarie, si è adottato il criterio della stima comparativa (o sintetica diretta). Tale metodologia, considerata particolarmente attendibile in presenza di un congruo numero di transazioni recenti relative a beni con caratteristiche simili nell'area di riferimento, si fonda sull'analisi dei valori di mercato praticati per immobili comparabili.

Raccolta ed Analisi dei Dati

Al fine di acquisire dati pertinenti, sono state effettuate ricerche presso agenzie immobiliari operanti nel Comune di Ardea, analizzate informazioni di recenti pubblicità immobiliari e trattative, nonché consultate le rilevazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Le informazioni così raccolte si riferiscono a immobili che presentano caratteristiche tipologiche, dimensionali e di localizzazione analoghe a quelle del bene oggetto della presente valutazione.

Nel processo estimativo, si è tenuto conto di un'analisi multifattoriale che include, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- Caratteristiche Intrinseche: Superficie, disposizione interna, vetustà, stato di conservazione, finiture, dotazioni impiantistiche, efficienza energetica.
- Caratteristiche Estrinseche: Ubicazione specifica, contesto urbanistico, accessibilità, infrastrutture presenti, servizi disponibili, esposizione, pertinenze (quali balconi, portici, giardini, posti auto scoperti).
- Aspetti Costruttivi: Tipologia strutturale, materiali impiegati.
- Disponibilità dei beni comuni del Condominio "Ala di Gabbiano" (piscine, campi da tennis, altro).

L'analisi complessiva dei suddetti parametri ha consentito di definire un valore unitario medio di mercato pari a € 1.500/mq (millecinquecento/euro al metro quadrato).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ardea (RM) - Via Ticino n. 12, edificio 10C6, piano S. T, 1	208,40 mq	1.500,00 €/mq	€ 312.600,00	100,00%	€ 312.600,00
Valore di stima:					€ 312.600,00

Valore di stima: € 312.600,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	20,00	%

Valore finale di stima: € 247.580,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

Albano Laziale, li 14/05/2025

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

ASTE
GIUDIZIARIE®
ELENCO ALLEGATI:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ✓ Foto
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Piano terra e piano primo
- ✓ Concessione edilizia - Concessione in sanatoria
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali - Visura storica per immobile
- ✓ Tavola del progetto - relativo alla Concessione in sanatoria
- ✓ Altri allegati - Planimetrie di rilievo
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Relazione privacy

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



✓ Altri allegati - Ricevute invio relazione alle parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

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: € 247.580,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 395/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 247.580,00**

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 ****