

# TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mammucari Ivan, nell'Esecuzione Immobiliare 398/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                      | 3  |
| Premessa .....                                                     | 3  |
| Descrizione .....                                                  | 3  |
| Lotto Unico .....                                                  | 4  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                       | 4  |
| Titolarità .....                                                   | 4  |
| Confini.....                                                       | 4  |
| Consistenza.....                                                   | 5  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                   | 6  |
| Dati Catastali.....                                                | 6  |
| Precisazioni .....                                                 | 7  |
| Patti.....                                                         | 8  |
| Stato conservativo .....                                           | 8  |
| Parti Comuni .....                                                 | 8  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                           | 8  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                        | 9  |
| Stato di occupazione.....                                          | 9  |
| Provenienze Ventennali .....                                       | 10 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                    | 11 |
| Normativa urbanistica .....                                        | 12 |
| Regolarità edilizia .....                                          | 12 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                 | 13 |
| Stima / Formazione lotti.....                                      | 13 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                        | 17 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                           | 17 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 398/2021 del R.G.E. .... | 18 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 107.328,00</b> .....        | 18 |



## INCARICO

All'udienza del 25/11/2021, il sottoscritto Geom. Mammucari Ivan, con studio in Via Virginia Vezzi, 19 - 00049 - Velletri (RM), email [mammucari.ivan@alice.it](mailto:mammucari.ivan@alice.it); [mammucaridifabio@alice.it](mailto:mammucaridifabio@alice.it), PEC [ivan.mammucari@geopec.it](mailto:ivan.mammucari@geopec.it), Tel. 06 9632696, Fax 06 9632696, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 STURA N. 16 int. 1, interno 1, piano T

## DESCRIZIONE

Trattasi della piena proprietà, di un unità immobiliare situata in Ardea località Tor San Lorenzo via Stura n. 16, in villino bifamiliare, composto da piano terra, con piccola corte esclusiva nella quale nell'angolo Nord-Ovest, è stato realizzato un piccolo locale deposito senza Permessi Edilizi. L'abitazione in villino è composta da ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, un letto, un piccolo vano ripostiglio ricavato dalla riduzione dell'ingresso, disimpegno, bagno e corte esterna esclusiva con piccolo locale deposito abusivo, il tutto all'unico piano terra di cui è composta l'abitazione, (foto n. 8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18). L'unità immobiliare oggetto di stima ha ingresso da Via Stura n. 16 (foto n. 6), non ha posti auto esclusivi, ma ha la possibilità di parcheggio interno nella corte esclusiva, che possiede un accesso carrabile con 317,00 mq. di corte recintata in muratura in parte pavimentata, dove oltre a spazi per parcheggio, è stato realizzato un piccolo manufatto accessorio dell'abitazione come deposito ed un pergolato in ferro.

L'edificio si trova ubicato in zona semi-periferica di Ardea, a Sud-Ovest della città su via Stura a circa 1500,00 metri dalla costa marina separata da essa da via Tor San Lorenzo, vicino a due strade principali come via Piave e via Po.

L'abitazione in villino, riportata al N.C.E.U. al foglio 53 p.lla 1243 sub 1, categoria A/7 classe 4 vani 5, rendita € 787,60 oggetto di stima, risulta essere di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario per 1/1. (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 5).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si è eseguito il sopralluogo senza accesso forzoso, dopo un primo avviso con A/R per il giorno 21/01/2022 alle ore 15:30, il sottoscritto è stato contattato dal proprietario che vista l'impossibilità ad esserci concordava lo spostamento dell'accesso per il giorno 2 febbraio 2022 alle ore 15:30.

In tale data alle ore 15:30 il sottoscritto trovava sui luoghi ad attenderlo il proprietario esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che è in possesso dell'immobile.

In tale data il sottoscritto riuscì ad entrare sui luoghi e a controllarne lo stato, le superfici utili dei vani e della corte esterna, nonché a scattare delle foto interne ed esterne.

Alle ore 16:50 lo scrivente dopo aver visionato le caratteristiche costruttive dell'immobile redigeva il verbale di sopralluogo e metteva fine alle operazioni peritali ed abbandonava i luoghi.

## LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - VIA STURA N. 16 int. 1, interno 1, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione di controllo per l'esame della documentazione Ipotecaria e Catastale redatta dall'Avvocato Di Marco Salvatore, depositata agli atti, si evince come anche dalla certificazione Notarile, che la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale vendeva il bene all'esecutato, riceveva in eredità dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il bene oggetto di esecuzione non comparendo comunque la trascrizione della Successione, che risulta comunque registrata a Roma il 27/01/1999 denuncia n. 12 Vol. 18071, come si evince dalla lettura dell'Atto di provenienza Notaio Marco De Luca del 25/01/2005, rep. 24460, (copia Atto notarile All. n. 6).

Inoltre come fa notare l'Avv. Di Marco Salvatore dalla Conservatoria dei RR.II. risulta trascritto un pignoramento immobiliare del 10/04/2012, R.P. 11681, RG. 16795, a favore di Unicredit s.p.a., ma in realtà la Unicredit s.p.a. cedeva in data 11/10/2019, tutti i crediti alla Prisma SPV s.r.l., che a sua volta cedeva 30/09/2020 i crediti all'attuale creditore procedente Belgirate Securitisation s.r.l.

Per cui si ritiene la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 completa nei confronti dell'Esecutato.

### 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)

Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta proprietario per 1/1.

L'unità immobiliare in oggetto, al N.C.E.U. al foglio 53 p.lla 1243 sub 1, è pervenuta all'esecutato con Atto di Compravendita Notaio Marco De Luca del 25/01/2005, rep. 24460, trascritto a Roma 2 il 29/11/2005 ai nn. rg. 5205 rp. 3244, (copia Atto notarile All. n. 6).

### CONFINI

L'Unità immobiliare oggetto d'esecuzione, in Ardea via Stura n. 16, distinta al N.C.E.U. al foglio 53 particella 243 sub. 1, confina a Nord con fabbricato p.lla 4892, ad Est con p.lla 2167, a Sud con il fabbricato p.lla 4961, ad



Ovest con via Stura, salvo altri;

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| INGRESSO                              | 9,25 mq             | 12,60 mq            | 1,00         | 12,60 mq                        | 3,10 m  | terra |
| PRANZO-SOGGIORNO                      | 19,75 mq            | 23,30 mq            | 1,00         | 23,30 mq                        | 2,95 m  | TERRA |
| CUCINA                                | 5,30 mq             | 7,05 mq             | 1,00         | 7,05 mq                         | 2,95 m  | TERRA |
| LETTO                                 | 15,40 mq            | 19,60 mq            | 1,00         | 19,60 mq                        | 2,95 m  | TERRA |
| RIPOSTIGLIO                           | 6,60 mq             | 8,75 mq             | 1,00         | 8,75 mq                         | 2,95 m  | TERRA |
| DISIMPEGNO                            | 2,30 mq             | 2,50 mq             | 1,00         | 2,50 mq                         | 2,95 m  | TERRA |
| BAGNO                                 | 4,15 mq             | 5,20 mq             | 1,00         | 5,20 mq                         | 2,95 m  | TERRA |
| DEPOSITO ABUSIVO (corte)              | 5,05 mq             | 6,60 mq             | 0,04         | 0,26 mq                         | 1,70 m  | TERRA |
| CORTE ESCLUSIVA                       | 317,00 mq           | 317,00 mq           | 0,04         | 12,68 mq                        | 1,00 m  | TERRA |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 91,94 mq                        |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 91,94 mq                        |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'Unità immobiliare - composta da solo piano terra, al N.C.E.U. foglio 53 p.lla 1243 sub. 1, con accesso da via Stura n. 16 (foto da n. 1 a n. 19), è composta da ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, un letto, un piccolo vano ripostiglio ricavato dalla riduzione dell'ingresso, un disimpegno, un bagno e corte esterna esclusiva con piccolo locale deposito abusivo, (foto n. 8- 9-10-11-12-13-14-15-16-17-18).

L'immobile è di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario per 1/1, (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 5).

I vani descritti sono finiti, tinteggiati ed in buono stato di manutenzione, oltre ad avere discrete rifiniture (Vedi documentazione fot. da n. 1 a n.19), i servizi igienici sono completi e funzionanti, al suo interno l'abitazione si presenta finita e accogliente, la caldaia è installata nella parete esterna vicino la cucina (Cft. n. 19)

- Nel dettaglio l'unità immobiliare, da cui si ha accesso da via Stura n. 16, distinta al N.C.E.U. al foglio 53 p.lla 1243 sub 1, piano terra, planimetria di rilievo all.to n. 6, è composta dalla seguente superficie utile, riportata anche nella planimetria di rilievo.

|                                         |        |       |                    |
|-----------------------------------------|--------|-------|--------------------|
| Piano Terra                             |        |       |                    |
| - Ingresso                              | di mq. | 9,25  | (foto n. 8-9-10)   |
| - Pranzo-Soggiorno                      | di mq. | 19,75 | (foto n. 10-11-12) |
| - Cucina                                | di mq. | 5,30  | (foto n. 16)       |
| - Letto                                 | di mq. | 15,40 | (foto n. 18)       |
| - Ripostiglio (restringimento ingresso) | di mq. | 6,60  | (foto n. 13)       |

- Disimpegno di mq. 2,30 (foto n. 17)
- Bagno di mq. 4,15 (foto n. 14-15)
- Locale deposito esterno di mq. 5,05 (foto n. 5)
- Corte esclusiva di mq. 317,00 (foto n. 1-2-3-4-5)



Per calpestabili mq. 62,75 di superficie utile interna;  
 Per calpestabili mq. 5,05 di loc. deposito esterno abusivo;  
 Per calpestabili mq. 317,00 di corte esclusiva.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, ha struttura in muratura portante con copertura a terrazzo non praticabile, le tamponature e tramezzature interne sono in laterizio forato, i solai in cls, rifinito esternamente con intonaco e tinteggiatura di colore bianco, internamente con intonaco e tinteggiatura di colore bianco pareti e soffitti in discreto stato di manutenzione, attualmente i lavori si presentano completamente finiti sia all'interno che all'esterno, i bagni e la cucina risultano maiolicati. detto immobile risulta abbandonato da alcuni anni senza aver avuto manutenzione ordinaria.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                        |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 09/12/1991 al 27/01/1999 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 53, Part. 1243, Sub. 1<br>Categoria A7<br>Piano T                                                                    |
| Dal 27/01/1999 al 25/01/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 53, Part. 1243, Sub. 1<br>Categoria A7<br>Cl.4, Cons. 55<br>Rendita € 787,60<br>Piano T                              |
| Dal 25/01/2005 al 30/04/2022 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 53, Part. 1243, Sub. 1<br>Categoria A7<br>Cl.4, Cons. 5<br>Superficie catastale 83 mq<br>Rendita € 787,60<br>Piano T |

Si è consultata la visura storica al N.C.E.U. immobile al foglio 53 p.lla 1243 sub. 1 (All. n. 4), dalla quale si evincono gli stessi passaggi di proprietà reperiti dalle visure alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.



## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                     |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|---------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                     |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastal | Rendita | Piano | Graffato |



|  |    |      |   |  |    |   |   |       |         |   |  |
|--|----|------|---|--|----|---|---|-------|---------|---|--|
|  |    |      |   |  |    |   |   | e     |         |   |  |
|  | 53 | 1243 | 1 |  | A7 | 4 | 5 | 83 mq | 787,6 € | T |  |

### Corrispondenza catastale



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Unità immobiliare riportata al N.C.E.U. al foglio 53 p.lla 1243 sub 1, piano terra, categoria A/7 classe 4 vani 5 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 5);

La planimetria di rilievo raffigurante lo stato attuale, presenta corrispondenza nella consistenza con la planimetria presentata al N.C.E.U., con solo una differenza nella disposizione interna, concernente il piccolo ripostiglio realizzato nel vano ingresso, non è stato possibile il confronto con la planimetria del progetto allegato alla Concessione n. 12676 del 3/06/1991, in quanto irreperibile all'U.T.C. del Comune di Ardea. Il piccolo locale deposito esterno abusivo non risulta accatastato e va demolito ripristinando lo stato dei luoghi.

I dati indicati in pignoramento:

"ha dichiarato di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione, l'intera proprietà intestata al signor Tronca Carlo, nato a Roma il 07/10/1962, c.f. TRNCRL62R07H501E e residente in Manziana (RM), via Viterbo n. 13 della porzione immobiliare sita in Comune di Ardea (già Pomezia), località Tor San Lorenzo lottizzazione Nuova California, alla via Stura civ. n. 16, e precisamente:

Casa di abitazione da cielo a terra con area scoperta annessa della superficie di circa metri quadrati 400, sita in Comune di Ardea, già Pomezia, località Tor San Lorenzo lottizzazione "Nuova California" alla via Stura civ. n.16. Detta casa di abitazione si eleva sul solo piano terreno comprendente due camere, accessori e portico chiuso, il tutto confina nel suo insieme con via Stura, proprietà Deiana o suoi aventi causa, proprietà Carta-De Luca o loro aventi causa salvo altri.

Detta casa di abitazione è distinta al catasto fabbricati del Comune di Ardea, giusta denuncia di variazione n. 100079.1/1991 del 4 dicembre 1991 al foglio 53, particella 1243, sub 1, ctg A/7, cl. 4, vani 5, r.c. Euro 787,60."

I dati catastali indicati in pignoramento, corrispondono con i dati attuali riportati al N.C.E.U., foglio 53 p.lla 1243 sub 1, e sono idonei per l'identificazione dell'immobile, come tra l'altro è corrispondente anche la descrizione del bene.

Si ritiene commerciabile l'immobile nel suo stato attuale considerata l'irreperibilità del grafico di progetto allegato alla C.E. n. 12676 del 03/06/1991 che non consente la verifica urbanistica dell'immobile (planimetria catastale All. n. 5).

Nessuna nota da segnalare



Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., e presi in considerazione i problemi dalla relazione per l'esame della documentazione Ipotecaria e Catastale redatta dall'Avvocato Di Marco, la mancata trascrizione della Successione della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale vendeva il bene all'esecutato, ricevuto in eredità dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Successione che risulta comunque registrata a Roma il 27/01/1999 denuncia n. 12 Vol. 18071, come si evince dalla lettura dell'Atto di provenienza Notaio Marco De Luca del 25/01/2005, rep. 24460, (copia Atto notarile All. n. 6). Inoltre il pignoramento immobiliare trascritto il 10/04/2012, R.P. 11681, RG. 16795, a favore di Unicredit s.p.a., ma in realtà la Unicredit s.p.a. cedeva nel 2019, tutti i crediti alla Prisma SPV s.r.l., che a sua volta cedeva nel 2020 i crediti all'attuale creditore procedente Belgirate Securitisation s.r.l.

Per cui si ritiene la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 completa nei confronti del proprietario Esecutato.



## PATTI

---

Dalla lettura dell'Atto del 25/01/2005 Notaio Marco De Luca rep. 24460 di Compravendita, non si evincono patti o vincoli.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo dell'immobile, realizzato ante 1967 e ristrutturato con Concessione Edilizia n. 12576 del 1991, risulta attualmente in discreto stato di manutenzione, presentando ambienti allo stato finiti anche nei particolari, con muri da ritinteggiare con qualche muffa di condensa, lo stesso non si può affermare per la corte esclusiva annessa che riversa in stato di abbandono da diversi anni con erbe alte che infestano molte zone di essa.

## PARTI COMUNI

---

Trattasi di villini bifamigliari aventi accessi autonomi da via Stura, avendo in comune con le altre unità componenti il fabbricato tutte le parti in aderenza soggette per legge, come muro in aderenza, recinzioni e tutto quanto altro previsto per legge.

Del fabbricato non sono presenti regolamenti o millesimi per la ripartizione delle spese eventuali delle cose comuni, ma essi come sopra già illustrato sono soggetti a tutte le regole e normative delle abitazioni con parti in comunione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rilevano servitù gravanti sul bene, neanche dalla lettura dell'atto di provenienza, il terreno su cui è stato edificato il complesso di abitazioni a schiera potrebbe essere invece soggetto a usi civici a favore del Comune di Ardea.



Dopo inutili accessi al Comune di Ardea per effettuare visura sull'esistenza degli usi Civici, in quanto non esiste appuntamento col servizio Usi Civici, il sottoscritto venuto a sapere dell'esistenza di un consulente tecnico incaricato dal Comune di Ardea ed ha mandato una e-mail all'Architetto Marta Spigarelli per la richiesta di esistenza ed assistenza nell'affrancazione degli Usi Civici se esistenti (All. n. 10). Il sottoscritto si riserva di produrre eventuale risposta non appena la riceverà.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Villino foglio 53 p.lla 1243 sub 1 int. 1;

L'unità immobiliare in oggetto è fornita di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia a gas GPL, con bombole esterne, posizionata all'esterno della parete della cucina (Cft. Fto n. 19), terminali in ghisa e tubazioni in rame posti negli ambienti. (Cft. Fto 12-14-15)

- Esposizione: essa risulta esposta su tre lati, Nord, Sud ed Ovest, mentre nel lato Est risulta in aderenza con altra unità immobiliare dell'edificio.
- Pavimentazione: in ceramica in tutte le stanze Sogg./pranzo cucina, letto differente nel bagno che risulta maiolicato per un'altezza di mt. 2.00 ed è provvisto di vasca, bidet, water e lavabo, (cft. Fto. 11-12-14-15-16), l'ingresso è in parquet.
- Tinteggiatura esterna: con intonaco a cretoncino di colore bianco in tutte le pareti (foto 1-2-3-4);
- Tinteggiatura interna: è con pitture acriliche di colore bianco in tutti i vani compresi i soffitti (Fto n. 8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18);
- Finestre e porte: le porte interne sono in legno tamburato escluso la cucina con porta a soffietto, la porta d'ingresso blindata rivestita in legno, le finestre sono in legno con doppio vetro e vetro singolo e inferiate esterne ed alcune con avvolgibili in pvc (f.to 1-2-8-9-11-12-13-14-15-16-17-18);
- Copertura: a terrazzo non praticabile; (f.to 7);
- Muratura portante in cemento armato con tamponature in laterizi forati;
- Solai: in latero-cemento;
- Impianti: elettrico: sottotraccia, con quadro elettrico composto da interruttore (Cft. Fto n. 12-13);
- idrico: completo di acqua calda, allacciato all'Acquedotto Comunale;
- Riscaldamento: presente con caldaia a gas GPL (Fto. n. 19) e terminali radianti in ghisa con tubazione in rame (Cft. Fto 12-14-15-18);
- Sanitari: bagno costituito da elementi in ceramica, con vaso igienico, lavabo, bidet e vasca da bagno discreta qualità e rubinetteria in acciaio cromato (Cft. Fto. 14-15); - Gas: da allacciare al Bombolone esterno con contatore autonomo (Fto n. 5) ;
- Citofono: presente citofono (foto n. 6);
- Smaltimento delle acque reflue: è presente la fognatura comunale;

La qualità del villino con destinazione residenziale appare con finiture di qualità normale, ben inserite nell'ambiente circostante, producendo piacevole visione nell'intorno, lo stato di manutenzione è discreto, ricordando che esso è stato finito nei lavori nell'anno 1991 ed abbandonato da alcuni anni.



## STATO DI OCCUPAZIONE

Nel sopralluogo effettuato si è trovato l'immobile "abitazione in villino fg. 53 p.lla 1243 sub. 1, attualmente libero a disposizione dell'Esecutato, con il quale è stato possibile accedere nell'immobile per procedere



all'espletamento delle operazioni peritali.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                    |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|-------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 09/12/1991 al 27/07/1998 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA           |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                 | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | ALCARO GIOVANNI         | 09/12/1991 | 51173         |             |
|                              |                   | Trascrizione            |            |               |             |
|                              |                   | Presso                  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | ROMA 2                  | 12/12/1991 | 54422         | 34026       |
|                              |                   | Registrazione           |            |               |             |
|                              |                   | Presso                  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 27/07/1998 al 25/01/2005 | **** Omissis **** | SUCCESSIONE             |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                 | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | DENUNCIA DI SUCCESSIONE | 27/07/1998 |               |             |
|                              |                   | Trascrizione            |            |               |             |
|                              |                   | Presso                  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                         |            |               |             |
|                              |                   | Registrazione           |            |               |             |
|                              |                   | Presso                  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 25/01/2005 al 30/04/2022 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA           |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                 | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | DE LUCA MARCO           | 25/01/2005 | 24460         | 11556       |
|                              |                   | Trascrizione            |            |               |             |
|                              |                   | Presso                  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | ROMA 2                  | 29/01/2005 | 5205          | 3244        |
|                              |                   | Registrazione           |            |               |             |
|                              |                   | Presso                  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |

|  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Risulta la continuità storica nel ventennio tra le trascrizioni, è però da segnalare la mancata trascrizione da parte dell'ufficio della Successione, registrata a Roma il 27/01/1999 denuncia n. 12 Vol. 18071, come si evince dalla lettura dell'Atto di provenienza Notaio Marco De Luca del 25/01/2005, rep. 24460, (copia Atto notarile All. n. 6), a favore della venditrice del bene all'esecutato.

Dalla visura attuale Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, in allegato n. 8, non risultano trascrizioni o iscrizioni ulteriori dopo il pignoramento.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 20/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a ROMA 2 il 29/01/2005  
Reg. gen. 5206 - Reg. part. 1164  
Importo: € 260,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 130,00  
Rogante: DE LUCA MARCO  
Data: 25/01/2005  
N° repertorio: 24461

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a ROMA 2 il 10/04/2021  
Reg. gen. 16795 - Reg. part. 11681  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a ROMA 2 il 05/11/2021

Reg. gen. 60155 - Reg. part. 43380  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



Non si rilevano ulteriori formalità dopo il Pignoramento in oggetto, come da visura attuale del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, in allegato n. 8.

## NORMATIVA URBANISTICA

Sulla tavola B del PTPR della Regione Lazio l'edificio non ricade in zona a vincolo paesaggistico, di cui al D.lgs 42/04 (All. n. 9).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Per la realizzazione dell'edificio dove è sito l'immobile oggetto di stima è stata rilasciata una Concessione Edilizia dal Comune di Ardea la n. 8234 del 02/03/1966 (All. n.11), con relativo grafico di progetto (All. n. 12), dove è riportato il villino oggetto di Stima come unica abitazione insieme al villino interno 2, inoltre è stato reperito anche il collaudo statico delle strutture (All. n. 13).

In seguito nella pratica edilizia è inserito anche un verbale di sopralluogo per il rilascio dell'abitabilità eseguito dal U.T.C. di Ardea, riportante già l'esistenza di due appartamenti separati, invece che dell'unico appartamento del grafico di progetto (All. n. 14), nonché l'attestazione da parte del Comune del 30/01/1978 che i lavori risultavano finiti (All. n. 15).

In data 11/05/1990 venne inoltrata richiesta al Comune di Ardea, di ampliare e apportare variazioni interne all'edificio al fine di ottenere due distinte unità immobiliari (All. n. 16), di tale richiesta fu rilasciata Concessione Edilizia n. 12676 del 03/06/1991 (All. n. 17), ma nella pratica edilizia non è presente il grafico di progetto, essenziale per poter visionare la conformità Urbanistica dell'immobile, infine è presente la perizia extragiudiziale del geom. Giuseppe Ciurluini (All. n. 18), che quantificava il costo dei lavori da eseguire per creare le due unità immobiliari ad oggi presenti sui luoghi.

Dopo molteplici accessi al Comune di Ardea allo scopo di visionare il grafico del progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 12676 del 03/06/1991, senza risultati, il sottoscritto ha inviato al Comune una PEC con richiesta di copia del grafico di progetto o la relativa dichiarazione di smarrimento dello stesso, per cui si riserva non appena riceverà risposta dall'U.T.C. di Ardea di integrare la relazione di stima (All. n. 19).



### **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.

Non è stato possibile verificare la regolarità Edilizia dell'immobile per irreperibilità del grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 12676 del 03/06/1991, si può solo notare che l'accatastamento presentato in data 04/12/1991, dopo la Concessione richiesta, presenta la planimetria catastale conforme con lo stato attuale dei luoghi al meno di una differenza, ossia che l'ingresso è stata diviso da con tramezzatura restringendolo e ricavandone un ripostiglio.

Per il piccolo locale deposito realizzato abusivamente nell'area di corte, non sono state reperite pratiche urbanistiche, non risulta accatastato, quindi andrà rimosso in quando non sanabile.

Si ritiene commerciabile l'unità immobiliare oggetto d'Esecuzione, ma non è stato possibile verificare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di stima per irreperibilità del grafico di progetto del 1991, comunque il deposito realizzato abusivamente nell'area di corte va demolito ripristinando l'area di corte.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale, in villino bifamiliare con accesso autonomo, con accesso da via Stura n. 16, per cui non obbligato alla costituzione del Condominio, ma sempre soggetto a tutte le regole e normative che legiferano le abitazioni in edifici con parti comuni.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - VIA STURA N. 16 int. 1, interno 1, piano T  
Trattasi della piena proprietà, di un unità immobiliare situata in Ardea località Tor San Lorenzo via Stura n. 16, in villino bifamiliare, composto da piano terra, con piccola corte esclusiva nella quale nell'angolo Nord-Ovest, è stato realizzato un piccolo locale deposito senza Permessi Edilizi. L'abitazione in villino è composta da ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, un letto, un piccolo vano ripostiglio ricavato dalla riduzione dell'ingresso, disimpegno, bagno e corte esterna esclusiva con piccolo locale deposito abusivo, il tutto all'unico piano terra di cui è composta l'abitazione, (foto n. 8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18). L'unità immobiliare oggetto di stima ha ingresso da Via Stura n. 16 (foto n. 6), non ha posti auto esclusivi, ma ha la possibilità di parcheggio interno nella corte esclusiva, che possiede un accesso carrabile con 317,00 mq. di corte recintata in muratura in parte pavimentata, dove oltre a spazi per parcheggio, è stato realizzato un piccolo manufatto accessorio dell'abitazione come deposito ed un pergolato in ferro. L'edificio si trova ubicato in zona semi-periferica di Ardea, a Sud-Ovest della città su via Stura a circa 1500,00 metri dalla costa marina separata da essa da via Tor San Lorenzo, vicino a due strade principali come via Piave e via Po. L'abitazione in villino, riportata al N.C.E.U. al foglio 53 p.lla



1243 sub 1, categoria A/7 classe 4 vani 5, rendita € 787,60 oggetto di stima, risulta essere di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario per 1/1. (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 5).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1243, Sub. 1, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 110.328,00

Il criterio di stima da adottare per la rivalutazione dell'immobile in oggetto sarebbe quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato di un immobile, e cioè del suo valore in comune commercio tenendo conto:

- a) delle caratteristiche estrinseche dello stesso (ubicazione, esistenza e funzionalità dei servizi pubblici di acqua, telefono, luce, trasporti, collegamenti viari e distanza dai centri commerciali e pubblico-amministrativi, ecc.);

- b) delle caratteristiche intrinseche (dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, ecc.);

- c) dell'andamento di mercato per beni simili, che riscontrati presso le Agenzie Immobiliari della zona, mostra un crescente interesse all'acquisto di immobili siti nelle zone di ubicazione del fabbricato.

Nella stima dell'immobile esecutato, considerando tutte le caratteristiche dell'unità immobiliare sopra illustrate, si terrà conto delle caratteristiche dell'edificio, del discreto grado di rifinitura, del discreto stato di manutenzione, ed infine della buona ubicazione dell'immobile sito nella zona periferica del Comune di Ardea ma limitrofo alla zona costiera, con accesso da via Stura a circa 1500 mt. Dalla costa marina (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 5).

Ciò premesso, la stima è eseguita adottando il seguente metodo :

**METODO SINTETICO:** in base al parametro "metro quadrato di superficie commerciale".

Tale metodo consiste nell'applicare un valore medio unitario al parametro di valutazione (mq.) della consistenza immobiliare.

I prezzi unitari scaturiscono dalla media di quelli ricavati dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati.

La stima è eseguita calcolando la superficie commerciale ragguagliata per l'unità in oggetto.



| Identificativo corpo                                                                | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta Ardea (RM) - VIA STURA N. 16 int. 1, interno 1, piano T | 91,94 mq                 | 1.200,00 €/mq   | € 110.328,00       | 100,00%          | € 110.328,00 |
| Valore di stima:                                                                    |                          |                 |                    |                  | € 110.328,00 |

Valore di stima: € 110.328,00



### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento                     | Valore  | Tipo |
|---------------------------------------------|---------|------|
| SPESE PER RIMOZIONE LOCALE DEPOSITO ESTERNO | 3000,00 | €    |



**Valore finale di stima: € 107.328,00**

Le spese necessarie al ripristino dell'area di corte demolendo il piccolo deposito esterno realizzato abusivamente su essa si stimano in circa Euro 3.000,00

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.

Velletri, li 10/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Mammucari Ivan

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI ACCESSO
- ✓ N° 2 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 3 Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 4 Altri allegati - VISURA N.C.E.U. FG. 53 P.LLA 1243 SUB 1
- ✓ N° 5 Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 6 Altri allegati - ROGITO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 7 Altri allegati - PLANIMETRIA DI RILIEVO
- ✓ N° 8 Altri allegati - VISURA ATTUALE PUBBLICITA' IMMOBILIARE
- ✓ N° 9 Altri allegati - STRALCIO P.T.P.R. TAV. B
- ✓ N° 10 Altri allegati - RICHIESTA ESISTENZA USI CIVICI
- ✓ N° 11 Altri allegati - CONCESSIONE EDILIZIA 8234/66
- ✓ N° 12 Altri allegati - GRAFICO DI PROGETTO CONCESSIONE EDILIZIA 8234/66
- ✓ N° 13 Altri allegati - COLLAUDO STATICO
- ✓ N° 14 Altri allegati - VERBALE SOPRALLUOGO ABITABILITA'
- ✓ N° 15 Altri allegati - ATTESTAZIONE COMUNE LAVORI ULTIMATI

- ✓ N° 16 Altri allegati - DOMANDA RICHIESTA CONCESSIONE ALL'AMPLIAMENTO E FRAZIONAMENTO IMMOBILE
- ✓ N° 17 Altri allegati - Concessione Edilizia n. 12676 del 03/06/1991
- ✓ N° 18 Altri allegati - perizia extragiudiziale
- ✓ N° 19 Altri allegati - PEC DI RICHIESTA COPIA GRAFICO PROGETTO 12676/91, O SMARRIMENTO.



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - VIA STURA N. 16 int. 1, interno 1, piano T  
Trattasi della piena proprietà, di un unità immobiliare situata in Ardea località Tor San Lorenzo via Stura n. 16, in villino bifamiliare, composto da piano terra, con piccola corte esclusiva nella quale nell'angolo Nord-Ovest, è stato realizzato un piccolo locale deposito senza Permessi Edilizi. L'abitazione in villino è composta da ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, un letto, un piccolo vano ripostiglio ricavato dalla riduzione dell'ingresso, disimpegno, bagno e corte esterna esclusiva con piccolo locale deposito abusivo, il tutto all'unico piano terra di cui è composta l'abitazione, (foto n. 8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18). L'unità immobiliare oggetto di stima ha ingresso da Via Stura n. 16 (foto n. 6), non ha posti auto esclusivi, ma ha la possibilità di parcheggio interno nella corte esclusiva, che possiede un accesso carrabile con 317,00 mq. di corte recintata in muratura in parte pavimentata, dove oltre a spazi per parcheggio, è stato realizzato un piccolo manufatto accessorio dell'abitazione come deposito ed un pergolato in ferro. L'edificio si trova ubicato in zona semi-periferica di Ardea, a Sud-Ovest della città su via Stura a circa 1500,00 metri dalla costa marina separata da essa da via Tor San Lorenzo, vicino a due strade principali come via Piave e via Po. L'abitazione in villino, riportata al N.C.E.U. al foglio 53 p.lla 1243 sub 1, categoria A/7 classe 4 vani 5, rendita € 787,60 oggetto di stima, risulta essere di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario per 1/1. (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 5). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1243, Sub. 1, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla tavola B del PTPR della Regione Lazio l'edificio non ricade in zona a vincolo paesaggistico, di cui al D.lgs 42/04 (All. n. 9).

**Prezzo base d'asta: € 107.328,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 398/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 107.328,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

| Bene N° 1 - Villetta           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |          |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Ardea (RM) - VIA STURA N. 16 int. 1, interno 1, piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Villetta<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 53, Part. 1243, Sub. 1,<br>Categoria A7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Superficie</b> | 91,94 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>     | Lo stato conservativo dell'immobile, realizzato ante 1967 e ristrutturato con Concessione Edilizia n. 12576 del 1991, risulta attualmente in discreto stato di manutenzione, presentando ambienti allo stato finiti anche nei particolari, con muri da ritinteggiare con qualche muffa di condensa, lo stesso non si può affermare per la corte esclusiva annessa che riversa in stato di abbandono da diversi anni con erbe alte che infestano molte zone di essa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>            | Trattasi della piena proprietà, di un unità immobiliare situata in Ardea località Tor San Lorenzo via Stura n. 16, in villino bifamiliare, composto da piano terra, con piccola corte esclusiva nella quale nell'angolo Nord-Ovest, è stato realizzato un piccolo locale deposito senza Permessi Edilizi. L'abitazione in villino è composta da ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, un letto, un piccolo vano ripostiglio ricavato dalla riduzione dell'ingresso, disimpegno, bagno e corte esterna esclusiva con piccolo locale deposito abusivo, il tutto all'unico piano terra di cui è composta l'abitazione, (foto n. 8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18). L'unità immobiliare oggetto di stima ha ingresso da Via Stura n. 16 (foto n. 6), non ha posti auto esclusivi, ma ha la possibilità di parcheggio interno nella corte esclusiva, che possiede un accesso carrabile con 317,00 mq. di corte recintata in muratura in parte pavimentata, dove oltre a spazi per parcheggio, è stato realizzato un piccolo manufatto accessorio dell'abitazione come deposito ed un pergolato in ferro. L'edificio si trova ubicato in zona semi-periferica di Ardea, a Sud-Ovest della città su via Stura a circa 1500,00 metri dalla costa marina separata da essa da via Tor San Lorenzo, vicino a due strade principali come via Piave e via Po. L'abitazione in villino, riportata al N.C.E.U. al foglio 53 p.la 1243 sub 1, categoria A/7 classe 4 vani 5, rendita € 787,60 oggetto di stima, risulta essere di proprietà del Sig. **** Omissis **** proprietario per 1/1. (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 5). |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>   | Nel sopralluogo effettuato si è trovato l'immobile "abitazione in villino fg. 53 p.la 1243 sub. 1, attualmente libero a disposizione dell'Esecutato, con il quale è stato possibile accedere nell'immobile per procedere all'espletamento delle operazioni peritali.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |          |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

