

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zita Maria Cecilia, nell'Esecuzione Immobiliare 470/2024 del R.G.E.



BOX AUTO

Promossa da:
IXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXX



APPARTAMENTO

Contro:

XXXXX

Codice fiscale: XXXXX Via

XXXX

00040 - Ardea (RM)

Nato a **XXXXXX**

XXXX

Codice fiscale: XXXXX

XXXXXX 00040 -

Ardea (RM)

Nato a XXXXXX

architetto **MARIA CECILIA ZITA**

Via Canneloli n.5 - 00049 Velletri (RM)

Fax : +39.17.82.26.91.80 - cell.339.22.88.544 e-mail:mariaceciliazita@inwind.it - pec:mc.zita@pec.archrm.it



Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - APPARTAMENTO IN VIALE SAN LORENZO N.137, ARDEA (RM) - PIANO 1°- INT.4	4
Bene N° 2 - BOX AUTO in Viale San Lorenzo n.137 - ARDEA (RM) - piano terra-int.8.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - APPARTAMENTO IN VIALE SAN LORENZO N.137, ARDEA (RM) - PIANO 1°- INT.4	5
Bene N° 2 - BOX AUTO in Viale San Lorenzo n.137 - ARDEA (RM) - piano terra-int.8.....	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - APPARTAMENTO IN VIALE SAN LORENZO N.137, ARDEA (RM) - PIANO 1°- INT.4	6
Bene N° 2 - BOX AUTO in Viale San Lorenzo n.137 - ARDEA (RM) - piano terra-int.8.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - APPARTAMENTO IN VIALE SAN LORENZO N.137, ARDEA (RM) - PIANO 1°- INT.4	7
Bene N° 2 - BOX AUTO in Viale San Lorenzo n.137 - ARDEA (RM) - piano terra-int.8.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - APPARTAMENTO IN VIALE SAN LORENZO N.137, ARDEA (RM) - PIANO 1°- INT.4	8
Bene N° 2 - BOX AUTO in Viale San Lorenzo n.137 - ARDEA (RM) - piano terra-int.8.....	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - APPARTAMENTO IN VIALE SAN LORENZO N.137, ARDEA (RM) - PIANO 1°- INT.4	10
Bene N° 2 - BOX AUTO in Viale San Lorenzo n.137 - ARDEA (RM) - piano terra-int.8.....	10
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - APPARTAMENTO IN VIALE SAN LORENZO N.137, ARDEA (RM) - PIANO 1°- INT.4	11
Bene N° 2 - BOX AUTO in Viale San Lorenzo n.137 - ARDEA (RM) - piano terra-int.8.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - APPARTAMENTO IN VIALE SAN LORENZO N.137, ARDEA (RM) - PIANO 1°- INT.4	11
Bene N° 2 - BOX AUTO in Viale San Lorenzo n.137 - ARDEA (RM) - piano terra-int.8.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Bene N° 1 - APPARTAMENTO IN VIALE SAN LORENZO N.137, ARDEA (RM) - PIANO 1°- INT.4	11

Bene N° 2 - BOX AUTO in Viale San Lorenzo n.137 - ARDEA (RM) - piano terra-int.8.....	12
Bene N° 1 - APPARTAMENTO IN VIALE SAN LORENZO N.137, ARDEA (RM) - PIANO 1°- INT.4	13
Bene N° 2 - BOX AUTO in Viale San Lorenzo n.137 - ARDEA (RM) - piano terra-int.8.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN VIALE SAN LORENZO N.137, ARDEA (RM) - PIANO 1°- INT.4	13
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - APPARTAMENTO IN VIALE SAN LORENZO N.137, ARDEA (RM) - PIANO 1°- INT.4	15
Bene N° 2 - BOX AUTO in Viale San Lorenzo n.137 - ARDEA (RM) - piano terra-int.8.....	15
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - APPARTAMENTO IN VIALE SAN LORENZO N.137, ARDEA (RM) - PIANO 1°- INT.4	16
Bene N° 2 - BOX AUTO in Viale San Lorenzo n.137 - ARDEA (RM) - piano terra-int.8.....	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - APPARTAMENTO IN VIALE SAN LORENZO N.137, ARDEA (RM) - PIANO 1°- INT.4	16
Bene N° 2 - BOX AUTO in Viale San Lorenzo n.137 - ARDEA (RM) - piano terra-int.8.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Stima / Formazione lotti	19
elenco ALLEGATI:.....	25

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI VELLETRI – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
N° R.G.E. 470/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3 di 25

INCARICO

All'udienza del 13/01/2025, la sottoscritta Arch. Zita Maria Cecilia, con studio in Via Canneloli n.5 - 00049 - Velletri (RM), e_mail mariaceciliazita@inwind.it, PEC mc.zita@pec.archrm.it, Tel. 339 22 88 544, Fax 17 82 269 180, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito¹.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **BENE N° 1** - APPARTAMENTO in Viale San Lorenzo n.137, ARDEA (RM) - piano 1° - int.4;
- **BENE N° 2** - BOX AUTO in Viale San Lorenzo n.137 - ARDEA (RM) - piano terra-int.8-piano terra - int.8.

(Coord. Geografiche: 41°37'15.9"N 12°27'53.4"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN VIALE SAN LORENZO N.137, ARDEA (RM) - PIANO 1° - INT.4

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale posta al primo piano di una palazzina senza ascensore, ospitante attività commerciali al piano terra e appartamenti ai piani superiori, che affaccia su Viale San Lorenzo e il cui ingresso si attesta sulla viabilità interna che conduce anche ai box auto.

La zona densamente abitata, è servita da negozi, scuole, trasporto pubblico e dista circa 2Km dal mare.

L'appartamento si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, due stanze un bagno con doccia e un balcone accessibile dal soggiorno e da una camera.

BENE N° 2 - BOX AUTO IN VIALE SAN LORENZO N.137 - ARDEA (RM) - PIANO TERRA-INT.8

Il bene è costituito da un'unica ambiente ed è parte di un fabbricato seminterrato ad un solo piano realizzato nell'area pertinenziale retrostante della palazzina a ridosso del confine. L'accesso allo stesso avviene percorrendo la strada interna su cui si affaccia l'ingresso della palazzina.

¹ Vedasi allegato A





Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



Gli immobili non risultano realizzati 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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



Come rilevato dall'Avvocato Fabio Fortunio, che ha redatto la relazione di controllo, la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 sostituito dall'art. 1 Legge n. 302/98, è completa, il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, è stato depositato².



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN VIALE SAN LORENZO N.137, ARDEA (RM) - PIANO 1°- INT.4

BENE N° 2 - BOX AUTO IN VIALE SAN LORENZO N.137 - ARDEA (RM) - PIANO TERRA-INT.8

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- **XXXX**
Codice fiscale: XXXXXX Viale San Lorenzo,137
00040 - Ardea (RM)
Nato a XXXXX
- **XXXXX**
Codice fiscale: XXXXX Via Sebastopoli
00040 - Ardea (RM)
Nato a XXXXXX



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



² Vedasi allegato F





- Piena Proprietà quota 1/2 - XXXXX
- Piena Proprietà quota 1/2 - XXXXX



Gli esecutati sono proprietari dei beni, in virtù di Atto di Compravendita, trascritto ai nn. 1995/1062 in data 15 gennaio 2009, a seguito di Atto notarile pubblico del Notaio Cordasco Pasquale di Roma del 18 dicembre 2008, numero di repertorio 115044/40933³.

Al momento dell'acquisto, gli esecutati non erano coniugati.



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN VIALE SAN LORENZO N.137, ARDEA (RM) - PIANO 1°- INT.4

L'appartamento confina con appartamento int.3, scale condominiali, distacco verso spazi comuni, distacco Viale San Lorenzo, salvo altri.



BENE N° 2 - BOX AUTO IN VIALE SAN LORENZO N.137 - ARDEA (RM) - PIANO TERRA-INT.8

Il box auto confina con i box nn. 7 e 9 con area condominiale da cui ha accesso, altra proprietà al Foglio 53 part.IIIa 4795.



CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza e della superficie commerciale si è fatto riferimento al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare⁴, che per questa tipologia immobiliare e per la sua specifica utilizzazione, adottando il criterio di calcolo stabilito dal D.P.R. 138/98, indica debba essere calcolata sommando:

- A - superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, calcolati fino allo spessore massimo di 50 cm e nei tratti confinanti con le parti di uso comune, o con altre unità immobiliari, fino alla mezzera, per uno spessore massimo di 25 cm.
- B - superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento quali balconi, terrazzi e portici, che secondo i criteri indicati nel D.P.R 138/98, allegato C, qualora siano comunicanti con i vani



³ Vedasi allegato F
⁴ Vedasi allegato G



principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali), deve essere computata nella misura del 30% fino a metri quadrati 25, nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25.

Dunque, eseguiti i rilievi metrici, si è determinata la superficie commerciale dei beni:

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN VIALE SAN LORENZO N.137, ARDEA (RM) - PIANO 1°- INT.4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,70 mq	60,90 mq	1	60,90 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	9,50 mq	11,70 mq	0,30	3,51 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				64,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,41 mq		

BENE N° 2 - BOX AUTO IN VIALE SAN LORENZO N.137 - ARDEA (RM) - PIANO TERRA-INT.8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,70 mq	15,90 mq	1	15,90 mq	2,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				15,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI VELLETRI – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
N° R.G.E. 470/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

7 di 25

CRONISTORIA DATI CATASTALI⁶**BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN VIALE SAN LORENZO N.137, ARDEA (RM) - PIANO 1° - INT.4**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico 30/06/1987 al 23/02/1969	XXXX nato a XXXX (XXX) il 2XXX Cod.fisc. XXXX	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1692, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 0,83 Piano 1 Indirizzo LUNGOMARE DELLA PINETA n. 125 Interno 4 Piano 1
Dal 23/02/1969 al 18/12/2008	XXXXXX nata a XXX (XXX) il XXX <i>DATI DERIVANTI DA Atto del 23/02/1969 Pubblico ufficiale SCARDILLI BASILE F Sede ROMA (RM) Repertorio n. 5191 - COMPRAVENDITA Voltura n. 86451.1/2008 - Pratica n. RM1394472 in atti dal 03/11/2008</i>	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1692, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 0,83 Piano 1 Indirizzo LUNGOMARE DELLA PINETA n. 125 Interno 4 Piano 1
Dal 18/12/2008 al 09/11/2015	XXXXXXXX nato a XXXX(XXX) il 27/06/1980 XXXXX- Proprieta' 1/2 XXXXXXXXnata a ROMA (RM) il 10/11/1981 XXXXX - Proprieta' 1/2 <i>DATI DERIVANTI DA Atto del 18/12/2008 Pubblico ufficiale CORDASCO PASQUALE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 115044 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.1062.1/2009 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 15/01/2009</i>	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1692, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 495,80 Piano 1 Indirizzo VIALE SAN LORENZO n. 137 Interno 4 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 31/01/2025	XXXXX nato a XXX (XX) il XXXXX XXXX- Proprieta' 1/2 XXXXX nata a XXX (XX) il 10/11/1981 XXXX- Proprieta' 1/2 <i>DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.</i>	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1692, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 60/57mq mq Rendita € 495,80 Piano 1 Indirizzo VIALE SAN LORENZO n. 137 Interno 4 Piano 1

I titolari catastali attuali indicati nella visura storica, corrispondono a quelli reali.

La visura storica riporta come titolari i medesimi soggetti risultanti dagli atti di compravendita succedutesi nel ventennio, manca la registrazione dell'atto con il quale la signora Vassalo conferiva

⁶ Vedasi allegato C

nel regime patrimoniale dei beni la presente proprietà che quindi sarebbe risultata in comproprietà con Mazzaglia Emanuele nato a Messina il 30 aprile 1933.

BENE N° 2 - BOX AUTO IN VIALE SAN LORENZO N.137 - ARDEA (RM) - PIANO TERRA-INT.8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 19/11/2008 al 18/12/2008	XXXX nata a XXXX(XXX) il XXXXX XX - Proprieta' 1/1 <i>DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 19/11/2008 Pratica n. RM1498282 in atti dal 19/11/2008</i>	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 2314 Categoria C6 Cl.8, Cons. 17 mq Rendita € 101,85 Piano T Indirizzo VIALE SAN LORENZO n. 137 Interno 8 Piano T
Dal 18/12/2008 al 09/11/2015	XXXXXXXX - Proprieta' 1/2 XXXXXXXX - Proprieta' 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 2314 Categoria C6 Cl.8, Cons. 17mq Rendita € 101,85 Piano T Indirizzo VIALE SAN LORENZO n. 137 Interno 8 Piano T
Dal 09/11/2015 al 31/01/2025	XXXXXXXXXX - Proprieta' 1/2 XXXXXXXXXX - Proprieta' 1/2 <i>DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.</i>	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 2314 Categoria C6 Cl.8, Cons. 17mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 101,85 Piano T Indirizzo VIALE SAN LORENZO n. 137 Interno 8 Pian o T

I titolari catastali attuali indicati nella visura storica, corrispondono a quelli reali.

Il bene è stato accatastato nel 2008, la visura storica riporta a far data dal 2008 come titolari i medesimi soggetti risultanti dagli atti di compravendita⁷ a meno della registrazione dell'atto con il quale la signora XXXXX conferiva nel regime patrimoniale dei beni la presente proprietà che quindi sarebbe risultata in comproprietà con XXXXX nato a XXXXXX.

⁷ Vedasi allegato C

DATI CATASTALI⁸**BENE N° 1** - APPARTAMENTO IN VIALE SAN LORENZO N.137, ARDEA (RM) - PIANO 1° - INT.4

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi			Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
53	1692	7		A2	3	4 vani	60/57mq	495,8 €	1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale in atti, presentata in data 19.11.2008, NON corrisponde a quanto dalla sottoscritta rilevato in sede di sopralluogo, l'ambiente cucina è stato trasformato in camera, è stato realizzato un angolo cottura in soggiorno, porzione di tramezzo tra ingresso e soggiorno è stato demolito, la finestra della camera risulta in altra posizione.

NON corrisponde neanche ai grafici allegati al Titolo edilizio in quanto come specificato al capitolo sulla regolarità edilizia, il fabbricato è stato realizzato specularmente rispetto a quanto rappresentato.

Come meglio specificato più avanti, l'immobile può essere regolarizzato mediante deposito di istanza, presso il Comune, quindi si ritiene non dover procedere all'aggiornamento catastale se non all'esito della stessa.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, hanno consentito l'individuazione dell'immobile.

BENE N° 2 - BOX AUTO IN VIALE SAN LORENZO N.137 - ARDEA (RM) - PIANO TERRA-INT.8

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi			Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	2314		C6	8	17mq	20 mq	101,85 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale presentata in data 19/11/2008 È CONFORME a quanto rappresentato sui

⁸ Vedasi allegato C

grafici allegati al Titolo Edilizio rilasciato per l'edificazione dell'immobile e allo stato dei luoghi.
I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, hanno consentito l'individuazione dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN VIALE SAN LORENZO N.137, ARDEA (RM) - PIANO 1°- INT.4

BENE N° 2 - BOX AUTO IN VIALE SAN LORENZO N.137 - ARDEA (RM) - PIANO TERRA-INT.8

I beni sono in buono stato conservativo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN VIALE SAN LORENZO N.137, ARDEA (RM) - PIANO 1°- INT.4

BENE N° 2 - BOX AUTO IN VIALE SAN LORENZO N.137 - ARDEA (RM) - PIANO TERRA-INT.8

A seguito di ricerche è stato appurato che sui beni gravavano usi civici che sono stati affrancati con Determina n. 703 rilasciata in data 23/11/2010.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI¹⁰

L'accesso ai beni per la verifica delle caratteristiche costruttive e per la determinazione della consistenza, consentito dall'Avvocato XXXXXXXX nella qualità di Amministratore di sostegno del Sig. XXXXXXXX, è stato effettuato congiuntamente al Custode Giudiziario in data 14.02.2025 e in data 04.04.2025.¹¹

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN VIALE SAN LORENZO N.137, ARDEA (RM) - PIANO 1°- INT.4

Si è accertato che l'appartamento, posto al primo piano, non è servito da ascensore e si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno con doccia oltre ad un balcone accessibile dal soggiorno e da una camera, che affaccia sul lato ove è ubicato l'ingresso alla palazzina.

¹⁰ Vedasi rilievi metrico e fotografico allegato D

¹¹ Vedasi verbale sopralluogo allegato B

STRUTTURA: la costruzione dell'immobile, come dedotto dai documenti presenti nel fascicolo comunale, è avvenuta nel 1963, la struttura portante è costituita da una gabbia in c.a. con solai in latero/cemento, fondazioni a plinti collegati da travi.

IMPIANTI: l'immobile è dotato di impiantistica, priva di certificazione, risalente all'epoca della ristrutturazione avvenuta presumibilmente ai tempi dell'acquisto dell'immobile da parte degli esecutati, per la quale si ritiene sia stata effettuata la normale manutenzione ordinaria resasi necessaria negli anni; sono presenti l'impianto citofonico, l'impianto tv collegato ad antenna terrestre, impianto idrico-sanitario con adduzione acqua dall'acquedotto comunale e scarico in fognatura comunale, impianto termico costituito da caldaia alimentata a gas metano e piastre in alluminio oltre a due split per il raffrescamento dell'aria.

FINITURE ESTERNE: il fabbricato è in cortina con fasce marcapiano intonacate e tinteggiate.

FINITURE INTERNE: le pareti sono intonacate e tinteggiate, il bagno e la cucina hanno pareti rivestite in gres ceramico; gli infissi in pvc con doppio vetro, sono schermati da avvolgibili in plastica; i pavimenti interni sono in gres ceramico 33x33 posati a 45°; le porte a battente sono del tipo tamburato con finitura in legno, il portoncino d'ingresso in legno è blindato.

DATI DIMENSIONALI: di seguito la tabella riportante le superfici e altezze di ogni ambiente nello stato attuale come rilevato:

DESTINAZIONE D'USO		S.U.	S.L.	H.
		mq	mq	m
PIANO PRIMO	INGRESSO	4,70		3,00
	SOGGIORNO	16,35		
	DISIMPEGNO1	2,85		
	CAMERA 1	7,40		
	BAGNO	4,10		
	CAMERA2	15,30		
	TOT.	50,70	60,90	
	BALCONE 1	9,50	11,70	
TOT.	9,50	11,70		

BENE N° 2 - BOX AUTO IN VIALE SAN LORENZO N.137 - ARDEA (RM) - PIANO TERRA-INT.8

Si è accertato che il locale garage è parte di una costruzione, parzialmente interrata, posta nell'area condominiale della palazzina a confine con la proprietà adiacente, ospitante 9 box auto accessibili da viabilità passante di fronte all'ingresso alla palazzina.

STRUTTURA: la struttura portante è in c.a. con copertura piana.



IMPIANTI: è presente l'impianto elettrico a vista.

FINITURE ESTERNE: il manufatto ad un solo piano è intonacato e tinteggiato con serrande basculanti in metallo.

FINITURE INTERNE: le pareti sono intonacate e tinteggiate, il pavimento in Klinker, la serranda d'ingresso, del tipo a bascula, è metallica.

DATI DIMENSIONALI: di seguito la tabella riportante la superficie e altezza come rilevati:



	DESTINAZIONE D'USO	S.U.	S.L.	H.
		mq	mq	m
PIANO TERRA	BOX AUTO	13,70	15,90	2,30
	TOT.	13,70	15,90	

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN VIALE SAN LORENZO N.137, ARDEA (RM) - PIANO 1°- INT.4

BENE N° 2 - BOX AUTO IN VIALE SAN LORENZO N.137 - ARDEA (RM) - PIANO TERRA-INT.8

Al momento del sopralluogo, i beni risultavano non occupati.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN VIALE SAN LORENZO N.137, ARDEA (RM) - PIANO 1°- INT.4

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 25/03/1969 al 24/04/1978	XXXXXXXXXX Piena proprietà, quota 100/100.	COMPRAVENDITA			
		Notaio Francesco Scardilli Basile	23/02/1969	5191	

¹⁴ Vedasi Certificato Notarile allegato F



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	25/03/1969		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/04/1978 al 15/01/2009	XXXXXXXXX Quota 100/100 in regime patrimoniale di comunione dei beni. XXXXXXXXX. Quota 100/100 in regime patrimoniale di comunione dei beni.	DICHIARAZIONE DI COMUNIONE TRA CONIUGI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Bruni di Montavano Elicona	13/01/1978		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	24/04/1978	8448	10175
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/01/2009 al 06/12/2024	XXXXXX, per la quota di 1/2 del diritto di proprieta'; XXXXXX, per la quota di 1/2 del diritto di proprieta'.	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cordasco Pasquale di Roma	18/12/2009	115044	40933
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	15/01/2009	1062	1995
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda i beni oggetto di pignoramento:

TRIBUNALE DI VELLETRI – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
N° R.G.E. 470/2024

14 di 25



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (06/12/2024);
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI¹⁵

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN VIALE SAN LORENZO N.137, ARDEA (RM) - PIANO 1°- INT.4



BENE N° 2 - BOX AUTO IN VIALE SAN LORENZO N.137 - ARDEA (RM) - PIANO TERRA-INT.8



Si rimanda al certificato notarile e alla relazione preliminare in atti e si riporta quanto dedotto:

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da **MUTUO**
Iscritto a ROMA 2 il 15/01/2009
Reg. gen. 633 - Reg. part. 1996
Quota: 1/1
Importo: € 290.000,00
A favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A.
Contro XXXXXXXX Capitale: € 145.000,00
Rogante: Notaio Cordasco Pasquale Data:
18/12/2008
N° repertorio: 115045
N° raccolta: 40934



Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA 2 il 06/12/2024 Reg.
gen. 48636 - Reg. part. 66739 Quota: 1/1
A favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A.
Contro XXXXXXXXXX



¹⁵ Vedasi Certificato notalile allegato F



NORMATIVA URBANISTICA¹⁷

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN VIALE SAN LORENZO N.137, ARDEA (RM) - PIANO 1°- INT.4

BENE N° 2 - BOX AUTO IN VIALE SAN LORENZO N.137 - ARDEA (RM) - PIANO TERRA-INT.8

A seguito delle ricerche effettuate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Ardea, si è verificato che l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente, ricade:

- in base alle norme del P.R.G. vigente, approvato con delibera Giunta Regionale Lazio n. 5192 del 01/08/1984, in Zona 'B' di Completamento sottozona "B5" normata dall'art. 21 delle N.T.A.;
- in base alle norme del P.T.P.R. approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021, ricade all'interno delle aree denominate "paesaggio degli insediamenti urbani" non sottoposte a vincolo paesaggistico;

In base alla classificazione sismica adottata dalla Regione Lazio (Delibera della Giunta Regionale n. 387 del 22 maggio 2009), l'intero territorio di Ardea, ricade in zona sismica 2 Sottozona sismica 2B.

REGOLARITÀ EDILIZIA¹⁸

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN VIALE SAN LORENZO N.137, ARDEA (RM) - PIANO 1°- INT.4

- L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.
- La costruzione è antecedente al 01/09/1967.
- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
- Non sono presenti diritti demaniali, SONO PRESENTI USI CIVICI AFFRANCATI.
- L'immobile risulta agibile.

La palazzina ospitante l'appartamento, è stata realizzata nel 1963 in virtù di Nulla Osta n. 2712 rilasciato in data 28/02/1963 (pratica edilizia n. 2712/772) dal Comune di Pomezia¹⁹.

I lavori di costruzione sono stati terminati in data 5/11/1963;

¹⁷ Vedasi allegato E

¹⁸ Vedasi allegato E

¹⁹ La frazione di Ardea si staccò da Pomezia il 6 maggio 1970 per formare un comune autonomo.

In data 21/09/1964 è stato depositato il Certificato di Collaudo delle opere in cemento armato;
In data 20/04/1965 a seguito di sopralluogo eseguito in data 1/04/1965 dall'Ufficiale sanitario è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità;

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.

Dal confronto tra i grafici allegati al titolo edilizio e lo stato dei luoghi si sono rilevate le seguenti difformità:

1. il fabbricato risulta rappresentato specularmente rispetto l'asse perpendicolare alla Viale San Lorenzo;
2. la finestra della camera risulta realizzata in altra posizione;
3. non è presente l'armadio a muro indicato sui grafici del soggiorno;
4. in luogo della cucina è stata realizzata una camera con spostamento del tramezzo;
5. in soggiorno è stato realizzato un angolo cottura;
6. il tramezzo che divideva soggiorno dall'ingresso è stato parzialmente demolito.

E' palese che alcune delle modifiche sopra elencate sono contestuali la realizzazione del fabbricato (1. 2. 3.) per cui visto il D.P.R.380/2001 modificato ed integrato dal decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024, nello specifico gli artt.34 -bis e 34-ter²⁰ si ritiene che dette

²⁰ Art. 34-bis comma 2-bis del D.P.R. 380/2001 "...Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere...". Art. 34-ter. Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo "...Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore". Comma 4. "...Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la

“irregolarità” possano, conformemente a quanto previsto dalla norma, essere dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell’attestazione dello stato legittimo degli immobili.

Per le altre modifiche (4.5.6.) considerato che trattasi di opere ricomprese nella categoria della manutenzione straordinaria ai sensi del comma b) dell'art. 3 del D.P.R.380/2001 realizzabili a seguito di presentazione di una C.I.L.A., si ritiene possano essere regolarizzate mediante presentazione di C.I.L.A. a sanatoria comportante una sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.

L’acquirente alla luce di quanto sopra esposto, come nella vendita a rischio e pericolo del compratore ex art.1488 del c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento non può, per legge, essere messo in discussione. Sono a carico dell’aggiudicatario, tutti gli oneri, spese, sanzioni, diritti che gli organi competenti rendessero necessari per la eventuale regolarizzazione edilizia dell'immobile senza nulla a pretendere.

BENE N° 2 - BOX AUTO IN VIALE SAN LORENZO N.137 - ARDEA (RM) - PIANO TERRA-INT.8

- L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.
- La costruzione NON è antecedente al 01/09/1967.
- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
- Non sono presenti diritti demaniali, SONO PRESENTI USI CIVICI AFFRANCATI.
- L'immobile NON risulta agibile.

Il bene è stato realizzato in virtù di Nulla Osta n. 2712 prot. n. 1028 rilasciato il 16/06/1969 dal Comune di Pomezia all'amministratore del “Condominio Lungomare della Pineta,78” (ora Condomino Viale San Lorenzo, 137).

In data 23/05/1969 è stato depositato l'inizio lavori opere in cemento armato alla Prefettura di Roma;

Non sono stati rinvenuti nel fascicolo ulteriori documenti.

certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis...”

TRIBUNALE DI VELLETRI – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
N° R.G.E. 470/2024

18 di 25

- 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.

Dai rilievi eseguiti si è potuta accertare la perfetta corrispondenza tra quanto rilevato e i grafici allegati al titolo edilizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI²²

A seguito di specifica istanza inviata dalla sottoscritta via mail, l'Amministratrice di Condominio ha riferito che per spese condominiali non pagate il Condominio vanta un credito di €3.953,82.

Non esiste un regolamento di condominio né assembleare né tantomeno contrattuale, sono state reperite le Tabelle millesimi che si allegano.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 628,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.139,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 2.814,82²³

STIMA / FORMAZIONE LOTTI²⁴

La scelta del criterio di stima, visto lo scopo che essa si prefigge e le caratteristiche dei beni da stimare, è il criterio del più probabile valore di mercato, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

(riferimenti bibliografici: Mario Polelli "Nuovo trattato di Estimo" Maggioli Editore; Raffaele Gigante

²² Vedasi allegato D

²³ L'aggiudicatario è tenuto a pagare le spese condominiali ordinarie relative all'anno in corso e a quello precedente, come stabilito dall'articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile. Le spese condominiali straordinarie arretrate, invece, rimangono a carico del precedente proprietario.

²⁴ Vedasi allegato G



“Il manuale del consulente tecnico” Il Sole 24 ore; Marco Simonotti “Metodi di stima immobiliare” Dario Flaccovio editore).

Considerato che, definito il criterio, la formulazione del giudizio di stima, può fondarsi su diversi procedimenti, che rappresentano ciascuno una diversa modalità di applicazione del metodo comparativo, la C.T.U. ha ritenuto opportuno seguire, per la determinazione del valore del bene in esame, il procedimento di stima per confronto diretto.

Tale processo estimativo, di tipo sintetico, si fonda sulla comparazione dei beni oggetto della valutazione, con altri beni di caratteristiche simili di cui sia noto il prezzo, e consta sostanzialmente di tre momenti operativi:

1-Indagine intesa a reperire dati storici relativi a beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;

2-formazione di una scala dei prezzi in funzione di parametri predefiniti;

3-Inserimento del bene da valutare nel gradino della scala dei prezzi che per caratteristiche è più vicino.

I prezzi e i valori rilevati dall’analisi, parametrati alla consistenza dei beni, forniranno una serie di valori unitari riferiti alla “superficie commerciale” definita in metri quadrati, che moltiplicati per la superficie consentiranno di ottenere il Valore del bene:

$$V = SL \times V/mq$$

dove:

V = valutazione immobile

SL = superficie lorda in mq

V/mq = valore a metro quadro

Il più probabile valore di mercato dell’immobile, è stato quindi determinato confrontando i beni con immobili aventi caratteristiche similari tenendo presente che si hanno valori più alti, o più bassi di quelli medi della zona, in funzione di:

a. caratteristiche posizionali estrinseche (localizzazione, posizione, qualità del tessuto urbano, facendo riferimento all’ambito urbano in cui l’immobile è collocato e quindi dotazione di servizi pubblici, quali per esempio i mezzi di trasporto, servizi di quartiere e servizi commerciali, presenza di attività terziarie qualificanti e di servizi pubblici, parcheggi, valori ambientali, ecc.);

b. Caratteristiche posizionali intrinseche (la panoramicità, l’orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità, la quota del piano stradale, ecc.);

c. Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura (impianti, pavimentazioni, infissi, rivestimenti, ecc.);

d. Caratteristiche produttive (regime fiscale, sfitti, inesigibilità, vincoli, oneri di manutenzione

straordinaria, ecc.).

Considerato che, tra le caratteristiche elencate, quelle di tipo "a." sono caratteristiche che possiamo considerare già assorbite nei valori del range individuato, atteso che, i valori individuati sono riferiti proprio alla zona in esame e, quindi, tengono già conto delle "qualità" localizzative mentre, quelle di tipo "d." non sono per il caso in esame pertinenti, le caratteristiche che hanno rilevanza ai fini della loro influenza sul valore di mercato nel caso in esame, sono le caratteristiche posizionali intrinseche, tecnologiche e di finitura.

Dette caratteristiche, analizzate nel dettaglio, vengono di seguito sommariamente elencate:

b. Caratteristiche posizionali intrinseche:

- L'appartamento ubicato al piano primo, non servito da ascensore, ha affacci sui fronti Nord sopra l'ingresso alla palazzina, Sud su Via San Lortenzo ed Est. Gli ambienti ben arieggiati sono luminosi, inesistenti le qualità di affaccio e veduta;
- Il box auto è facilmente accessibile anche se occorre percorrere la viabilità interna di pertinenza della palazzina per accedervi, la serranda ha apertura manuale.

c. Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura:

- le costruzioni strutturalmente non presentano evidenti dissesti in atto, la dotazione impiantistica è sufficiente, priva delle certificazioni richieste per legge, essendo stato realizzato in epoca antecedente la normativa sul contenimento energetico l'appartamento presenta un'involucro non conforme ai dettami oggi previsti;
- da un punto di vista distributivo l'appartamento è funzionale, si segnala che una camera non raggiunge i 9mq come stabilito dal D.M. 5 luglio 1975, richiesti dalla normativa per essere considerata camera da letto (7,40mq);
- il box auto ha dimensioni tali (2,70x5,10) da permettere agevole parcheggio di un'auto;
- le finiture sono datate prive di particolare pregio ma piacevoli.

Eseguite le indagini di mercato, sono stati individuati nella medesima zona, immobili in vendita aventi caratteristiche affini.

Di seguito si riporta la tabella dove sono stati riportati sinteticamente gli annunci pubblicitari rilevati:

	INDIRIZZO	CONSISTENZA	VALORE	P.U.
appartame	Via dei Germani,6	62	€ 38 990,00	€ 628,87
	Via delle Pinete	73	€ 47 250,00	€ 647,26
	Via Ticino	65	€ 57 000,00	€ 876,92
	Viale Marino,73	77	€ 90 000,00	€ 1 168,83

TRIBUNALE DI VELLETRI – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
N° R.G.E. 470/2024

21 di 25

Via dei Germani,2	65	€ 79 000,00	€ 1 215,38
Via del Nibbio	65	€ 79 000,00	€ 1 215,38
Via dei Tassi	80	€ 99 000,00	€ 1 237,50
Via dei Germani,3	75	€ 99 000,00	€ 1 320,00
Via degli Ermellini	72	€ 99 000,00	€ 1 375,00
Via Teverone	65	€ 95 000,00	€ 1 461,54
Via Campo di Carne	78	€ 115 125,00	€ 1 475,96
Viale tor San lorenzo,81	80	€ 119 000,00	€ 1 487,50
Via delle Gru	65	€ 99 000,00	€ 1 523,08
Via del Nibbio	74	€ 115 000,00	€ 1 554,05
Viale dei Tassi,49	75	€ 120 000,00	€ 1 600,00
Viale Marino,37	65	€ 109 000,00	€ 1 676,92
Viale San lorenzo	70	€ 127 000,00	€ 1 814,29
Viale San Lorenzo	75	€ 139 000,00	€ 1 853,33
Viale degli Ermellini	60	€ 115 000,00	€ 1 916,67
Viale Nuova California,93	70	€ 138 000,00	€ 1 971,43
Lungomare Tor San Lorenzo	75	€ 150 000,00	€ 2 000,00
		media valori	€ 1 548,16
		media valori -15%	€ 1 315,94

	INDIRIZZO	CONSISTENZA	VALORE	P.U.
box auto	Via delle Murene,19	180	€ 45 000,00	€ 250,00
	Viale San Lorenzo,8	20	€ 12 000,00	€ 600,00
	Via del Parco 2E	41	€ 28 000,00	€ 682,93
	Lungomare Tor San Lorenzo	18	€ 20 000,00	€ 1 111,11
			media valori	€ 641,46
		media valori -15%	€ 545,24	

Scartando gli annunci anomali generati da sottostime e/o sovrastime (evidenziate in grigio), tenuto presente che i prezzi rilevati dagli annunci pubblicati sui siti web delle più importanti Agenzie Immobiliari, hanno margini di trattativa dell'ordine del 10%-20%, la media dei prezzi rilevati, applicando un ribasso dell'ordine del 15%, è di € 1 315,94/mq per l'appartamento e €545,24/mq per il box auto.

Considerando quindi l'ubicazione, lo stato conservativo, il taglio dell'immobile facilmente collocabile sul mercato, la sottoscritta ritiene indicare un prezzo unitario di **1.300,00€/mq**, mentre per il box auto vista la posizione, l'accessibilità, la dimensione, la sottoscritta ritiene indicare un prezzo unitario di **600,00€/mq**.

Tali valori sono stati comparato con i prezzi indicati da listini ufficiali pubblicati dalla Borsa Immobiliare di Roma e dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta per ogni Comune, diviso per Fasce (*centrale, semicentrale e periferica*) e Microzone Catastali,

per ciascuna delle tipologie edilizie (*artigianale, commerciale, abitativa, ecc...*), i valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'istituto.

In particolare, accertato che:

- il B.I.R. (*edito dalla Camera di Commercio in collaborazione con Tecnoborsa ed. 2° semestre 2024*), indica una forbice di valori tra €750,00-€1.200,00/mq per l'abitazione ed €600,00 per i box e posti auto, riferendo il dato ad abitazioni civili in tutto il territorio di Ardea non distinguendo dunque tra le varie zone e le varie tipologie;

- l'O.M.I., (*2° semestre 2024*) nella zona definita "Suburbana/Tor San Lorenzo/Nuova California" indica una forbice di valori che oscillano tra €1.100,00-€1.650,00/mq per la tipologia "abitazioni civili", con stato conservativo definito "normale", - Codice zona E7;

appare evidente che i prezzi unitari individuati per i due beni sono da ritenere congrui, quindi calcolata la consistenza, è stata eseguita la stima di seguito esplicitata:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - Viale San Lorenzo,137, interno 4, piano 1	64,41 mq	1.300,00 €/mq	€ 83.733,00	100,00%	€ 83.733,00
Bene N° 2 – Box auto Ardea (RM) - Viale San Lorenzo,137	15,90 mq	600,00 €/mq	€ 9.540,00	100,00%	€ 9.540,00
Valore di stima:					€ 93.273,00

Dal valore su determinato, si ritiene doveroso effettuare una decurtazione percentuale che tenga conto delle problematiche relative la regolarità edilizia.

Nello specifico sono stati considerati i costi necessari alla presentazione di istanza al Comune (C.I.L.A. a sanatoria) e successivo aggiornamento catastale (DOCFA) comprensivi di oblazione, diritti, spese tecniche per professionista ecc..., per la regolarizzazione di quanto evidenziato al capitolo sulla regolarità edilizia.

Quindi, ritenuto congruo un deprezzamento percentuale dell'immobile del 5%:



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%



Valore finale di stima: € 88 609,35 in cifra tonda € 89 000,00.



Prezzo a base d'asta : € 89 000,00

(diconsi euro ottantanovemila//00)



La scrivente ha ritenuto quindi opportuno procedere alla formazione di un **lotto unico** così costituito:



Bene N° 1 - Appartamento ubicato in Viale San Lorenzo n.137- ARDEA (RM)- piano 1°, interno 4.

Unità immobiliare a destinazione residenziale posta al primo piano di palazzina a 4 piani fuori terra ospitante al piano terra attività commerciali. L'appartamento non servito da ascensore, si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno oltre a balcone.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1692, Sub. 7, Categoria A2;
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)



Bene N° 2 – Box auto in Viale San Lorenzo n.137- ARDEA (RM) - piano terra, interno 8.

Ubicato in costruzione seminterrata in area condominiale a ridosso del confine, è accessibile da viabilità condominiale.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 2314, Categoria C6;
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



TRIBUNALE DI VELLETRI – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
N° R.G.E. 470/2024



24 di 25



Assolto il proprio mandato, la sottoscritta 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 30/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zita Maria Cecilia

ELENCO ALLEGATI:

- A - DOCUMENTI FASCICOLO TRIBUNALE
- B – VERBALE SOPRALLUOGO
- C - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- D - DOCUMENTAZIONE INERENTE L'IMMOBILE (rilievo metrico-fotografico-oneri condominiali)
- E - DOCUMENTAZIONE ASPETTO URBANISTICO-EDILIZIO
- F - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (certificato notarile-relazione di controllo – titoli –ispezioni ipotecarie)
- G - DOCUMENTAZIONE A SUPPORTO DELLA STIMA
- H - DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

TRIBUNALE DI VELLETRI – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
N° R.G.E. 470/2024

25 di 25