

---

## TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Piergiorgio Angelucci, nell'Esecuzione Immobiliare 740/2014 del R.G.E.

promossa da

**Veronese 84 S.p.A.**

**Avv. Andrea Riccio**

*Via Fedro, 52 -00136 Roma*

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## INCARICO

---

Con udienza del 15/03/2012, il sottoscritto Arch. Piergiorgio Angelucci, con studio in Via Cimabue, 40 - 00034 - Colferro (RM), email piergiorgio.angelucci@gmail.com, PEC p.angelucci@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/04/2012 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Riccardo Audino presso il Tribunale di Velletri. In data 02 agosto 2012 il sottoscritto riceveva, a seguito di un'istanza presentata all'Ill.mo Tribunale Civile di Velletri, la immediata cessazione e/o sospensione della CTU. Il giorno 06 ottobre 2015 il sottoscritto riceveva dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione l'ordine di riattivazione della presente procedura, ed il termine di 10 giorni prima dell'udienza, fissata per il 08 marzo 2016.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Villino, giardino e cantina ubicati in Ardea (RM) – Località Marina di Tor San Lorenzo, Via Puglie, 30 (Coord. Geografiche: 41°32'45"N 12°33'04"E)
- **Bene N°2** – posto auto ubicato in Ardea (RM) – Località Marina di Tor San Lorenzo, Via Puglie, 30 (Coord. Geografiche: 41°32'45"N 12°33'04"E)

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento non risulta variata;
- La situazione della proprietà non risulta attualmente variata.

Documentazione agli atti, relazione notarile, redatta dal dott. Giuseppe Bruno Notaio in data 05/01/2012.

PIGNORAMENTO TRASCRITTO in data 01.06.1996 al n. 11599 di formalità, notificato dall'Ufficiale Giudiziario dell'Ufficio Esecuzioni della Corte di Appello di Roma in data 15.02.1996, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

CONTRO

**IPOTECA ISCRITTA** il 10.02.1997 al n.651 di formalità, per la somma di Lire 450.000.000 (quattrocentocinquantamila), a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.



IPOTECA ISCRITTA il 20.05.1999 al n 5166 di formalità, per la somma di Lire 240.000.000 (duecentoquarantamiloni), a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA in data 27.07.2002 al n. 8068 di formalità, a favore della

A CARICO

PIGNORAMENTO TRASCRITTO presso l'ufficio del Territorio di Roma 2 - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 11.07.2011 al n. 23480 di formalità, notificato dal Tribunale di Velletri in data 15.06.2011 a favore della

CONTRO

gravante quota  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) dell'unità immobiliare sita in Ardea (Rm), località Marina Tor San Lorenzo, Via Puglie 30.

## DESCRIZIONE

Trattasi di una porzione immobiliare di una villa quadrifamiliare con ingresso indipendente, giardino esclusivo al piano terra, cantina e posto auto al piano interrato. L'immobile sviluppato su tre livelli più un livello interrato, ha un ingresso indipendente ed è adibito ad abitazione il tutto di proprietà di [REDACTED]. La zona presenta un'edificazione di tipo lottizzazione, e si trova in una zona marina del comune di Ardea (Marina Tor san Lorenzo). A ridosso dell'immobile la strada è carrabile, l'immobile insiste su di un'area debitamente recintata, facente parte di un consorzio anch'esso recintato.

## CONFINI

Villino distinto con il n. int. 4 (quattro), composto di un piano terra, con annessa area ad uso giardino, di un primo piano e di un piano terrazza e con vano accessorio e terrazza a livello; il tutto per complessive camere quattro e accessori, a confine con strada di lottizzazione da due lati, appartamenti intt. uno e tre. Piccola cantina al piano interrato, destinata con il numero quattro, corridoio, salvi altri. Posto auto al piano interrato distinto con il numero quattro, a confine con cantina numero quattro, corridoio di accesso, terrapieno, salvi altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,19 mq	60,00 mq	1,00	60,00 mq	3,00 m	T
Abitazione	42,17 mq	53,20 mq	1,00	53,20 mq	3,00 m	1
Abitazione	23,81 mq	36,06 mq	1,00	36,06 mq	2,40 m	2
Terrazzo	36,50 mq	36,50 mq	0,30	10,95 mq		2
Balconi	13,90 mq	13,90 mq	0,30	4,17 mq		1
Giardino	113,17 mq	113,17 mq	0,10	11,32 mq		T



Giardino	155,81mq	155,81mq	0,02	3,12 mq	T
Posto auto	21,00 mq	28,38 mq	0,50	13,19 mq	S1
Cantina	14,80 mq	15,70 mq	0,50	7,85 mq	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>199,86 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>199,86 mq</b>	

I beni non sono divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 11/06/1984		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 1476-1939, Sub. 4 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7,5 vani Piano T-1-2
Dal 11/06/1984 al 13/08/1986		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 1476-1939, Sub. 4 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita L. 3.225 Piano T-1-2-S1
Dal 13/08/1986 al 01/01/1994		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 1476-1939, Sub. 4 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8,5 vani Rendita € 1.141,37 Piano T-1-2-S1
Impianto meccanografico 30/06/1987		
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 1476-1939, Sub. 8 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 m2 Rendita L.119 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 1476-1939, Sub. 8 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 m2 Rendita € 56,40 Piano S1

I titoli catastali non corrispondono a quelli reali. Perciò si ritiene necessario procedere all'aggiornamento catastale. (vedi allegato)

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	1476	4		A7	3	8,5 vani		1.141,37	T-1-2-S1	1939
	56	1476	8		C6	3	21 m2		56,40	S1	

### Corrispondenza catastale

In seguito ad una attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Perciò si ritiene necessario procedere all'aggiornamento catastale. (vedi allegato)

### NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Ardea è stato approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n.5192 del 1984, destina l'area in cui ricade l'edificio in zona B - Completamento, sottozona B7 -Nuova Florida

art.21 delle N.T.A. (vedi allegati)

Inoltre l'area ricade all'interno del perimetro del P.T.P.R. (adottato) Tav.A "PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI", Tav.B " BENI PAESAGGISTICI". Dalle dichiarazioni rese al sottoscritto dal responsabile dell'U.T.C. del Comune di Ardea, risultano presenti vincoli ai sensi del D.lvo 42/04. (vedi allegati).

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile oggetto del pignoramento fa parte di una zona Marina del Comune di Ardea, il fabbricato è stato realizzato a seguito del Nulla Osta per esecuzione di Lavori Edili n.136/68, variante il 10 maggio 1969 e successiva variante del 6 aprile 1970. Successivamente in assenza delle necessarie autorizzazioni e per le stesse è stata presentata al Comune di Ardea una domanda di Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 in data 30/04/1986 assunta al protocollo al n.13215. Come consegnato dagli uffici competenti prat. 6506 del 30/04/1986, richiesta documentazione integrativa Legge 28 febbraio 1985, n.47 (vedi allegati), non è stato emesso nessun provvedimento di diniego. L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985, è stata realizzata in difformità alla domanda già presentata un ulteriore aumento di cubatura, non sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli infissi esterni sono realizzati in legno;

- I pavimenti sono realizzati in gres porcellanato;
- Le finiture generali dell'appartamento interne sono del tipo civile di buona fattura.

Per quanto riguarda le condizioni esterne dell'immobile si fa presente che allo stato attuale risulta essere in buone condizioni conservative.



La porzione immobiliare descritta, al suo interno risulta essere in buono stato di conservazione, per quanto riguarda le parti strutturali e murarie, gli intonaci interni, gli infissi interni ed esterni.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo (gas di città), inoltre risulterebbe dotata di acqua ed energia elettrica.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villino, giardino e cantina ubicato in Ardea (RM) - Località Marina di Tor San Lorenzo - Via Puglie, 30. Fg. 56, Part. 1476 graff. 1939, Sub. 4, Categoria A7
- **Bene N°2** - posto auto ubicato in Ardea (RM) - Località Marina di Tor San Lorenzo - Via Puglie, 30. Fg. 56, Part. 1476, Sub. 8, Categoria C6.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente esecutata:

- )

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

## PATTI

L'immobile risulterebbe utilizzato saltuariamente dall'esecutata e dal proprio nucleo familiare, il giorno del sopralluogo 07/11/2015 era presente [REDACTED] coniuge dell' esecutata (vedi allegato)

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto lottizzato (consorzio Tor san Lorenzo), avendo parti comuni con altre unità immobiliari.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulterebbe occupato saltuariamente dall'esecutata, atto di compravendita a rogito di Notaio Augusto Paulillo di Roma del 11 giugno 1981 rep. 4353 racc. 1738.

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 07/11/2015, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava utilizzato saltuariamente dall'esecutata e dal proprio nucleo familiare, il giorno del sopralluogo era presente [REDACTED] coniuge dell' esecutata.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalle dichiarazioni rese al sottoscritto dal responsabile dell'U.T.C. del Comune di Ardea, risultano presenti vincoli ai sensi del D.lvo 42/04. Inoltre sull'area non sono presenti diritti demaniali, mentre sono gravati da diritti usi civici, gli oneri di affrancazione o riscatto sono calcolati per un importo pari a 0,20 centesimi di euro per ogni metro quadro di terreno in oggetto per un totale di € 402,80 Totali (visura catasto terreni) + € 50,00 per gli oneri istruttori. Sembra essere stato rilasciato il certificato di agibilità (vedi allegato)

Dalle dichiarazioni rese al sottoscritto dal responsabile del consorzio Marina Tor San Lorenzo si è a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali per la somma di € 6.512,74 alla data del 21.01.2016 (vedi allegati).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villino, giardino, cantina e posto auto ubicato ad Ardea (RM) - Via Puglie, 30  
Trattasi di una porzione immobiliare di una villa quadrifamiliare con ingresso indipendente, giardino esclusivo al piano terra e posto auto al piano interrato. L'immobile sviluppato su tre livelli più un livello interrato, ha un ingresso indipendente ed è adibito ad abitazione il tutto di proprietà di Nori Elisabetta e Fattorini Renato. La zona presenta un'edificazione di tipo lottizzazione, e si trova in una zona marina del comune di Arde (Marina Tor san Lorenzo). A ridosso dell'immobile la strada è carrabile, l'immobile insiste su di un'area debitamente recintata, facente parte di un consorzio anch'esso recintato.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1476 graff. 1939, Sub. 501, Categoria A7 e Fg. 56, Part. 1476, Sub. 8, Categoria C6. Valore di stima del bene: € 204.000,00
- il costo per la demolizione dell'illecito è pari a circa € 5.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Villino, giardino, cantina e posto auto Ardea (RM) - Via Puglie, 30	199,86 mq	995,70 €/mq	€ 199.000,00	50,00	€ 99.500,00
Totale lotto:					<b>€ 99.500,00</b>

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

Colleferro, li 04/02/2016



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto-Notaio Augusto Paulillo di Roma del 11 giugno 1981 rep. 4353
- ✓ N°1 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 07/11/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Municipio
- ✓ N°1 Altri allegati - Esame della documentazione ipocatastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto di vendita
- ✓ N° 1 Altri allegati - OMI Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 1 Altri allegati - Oneri condominiali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Raccomandate A/R posta certificata PEC
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale delle Operazioni Peritali (Aggiornamento al 07/11/2015)

## TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE



PROMOSSA DA:

**VERONESE 84 SPA**

CONTRO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 413/11

G. E. Dott. Riccardo Audino



### **DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI**

per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita e al decreto di trasferimento

**Il bene è vendibile in un unico lotto, di conseguenza la vendita dovrà essere effettuata in un unico lotto e precisamente:**

**LOTTO UNICO**

La porzione immobiliare è situata in una zona marina (Marina Tor San Lorenzo) del Comune di Ardea (Rm).

A detto immobile si accede da via Puglie, 30 a ridosso dell'ingresso il tratto di strada è carrabile. L'edificio è costituito da 2 (due) piani fuori terra e 1(uno) piano interrato, direttamente dalla strada (consorzio Marina Tor San Lorenzo), si accede al cancello di ingresso che immette nella proprietà, giardino di uso esclusivo. Direttamente dal giardino si accede al piano interrato.

La porzione immobiliare, sviluppa una **Superficie residenziale lorda complessiva pari a mq. 149,26** e una **Superficie utile calpestabile pari a mq. 113,17.k.**

La cantina, sviluppa una **Superficie lorda complessiva pari a mq. 15,70** e una **Superficie utile calpestabile pari a mq. 14,80 k**

Il posto auto, sviluppa una **Superficie lorda complessiva pari a mq. 26,38** e una **Superficie utile calpestabile pari a mq. 21,00 k**

L'immobile, oggetto della presente Relazione di stima, è ubicati nel territorio del **Comune di Ardea (RM)**, e precisamente in **via Puglie, 30** ed è **catastalmente così individuato:**

**Catasto Fabbricati foglio 56, particella 1476 graff. 1939 sub. 501, cat. A/7 e foglio 56 , particella 1476 sub 8, cat. C/6, località Via Puglie, 30.**

**Valore Lotto Euro 99.500,00 (Euro novantanove mila cinquecento /00).**

L'immobile risulterebbe utilizzato saltuariamente dall'esecutata e dal proprio nucleo familiare.