

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

Perizia del C.T.U. Arch. Gibbini Alessandra, nella procedura 70/2023

## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia, interno 1, piano S1 - T - 1 - 2 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia 23, interno A, piano T.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Venezia 23, piano T.....	6
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia, interno 1, piano S1 - T - 1 - 2 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia 23, interno A, piano T.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Venezia 23, piano T.....	7
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia, interno 1, piano S1 - T - 1 - 2 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia 23, interno A, piano T.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Venezia 23, piano T.....	8
Confini .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia, interno 1, piano S1 - T - 1 - 2 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia 23, interno A, piano T.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Venezia 23, piano T.....	8
Consistenza .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia, interno 1, piano S1 - T - 1 - 2 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia 23, interno A, piano T.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Venezia 23, piano T.....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia, interno 1, piano S1 - T - 1 - 2 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia 23, interno A, piano T.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Venezia 23, piano T.....	11
Dati Catastali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia, interno 1, piano S1 - T - 1 - 2 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia 23, interno A, piano T.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Venezia 23, piano T.....	13

Precisazioni .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia, interno 1, piano S1 - T - 1 - 2 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia 23, interno A, piano T.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Venezia 23, piano T.....	14
Patti .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia, interno 1, piano S1 - T - 1 - 2 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia 23, interno A, piano T.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Venezia 23, piano T.....	14
Stato conservativo .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia, interno 1, piano S1 - T - 1 - 2 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia 23, interno A, piano T.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Venezia 23, piano T.....	15
Parti Comuni.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia, interno 1, piano S1 - T - 1 - 2 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia 23, interno A, piano T.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Venezia 23, piano T.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia, interno 1, piano S1 - T - 1 - 2 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia 23, interno A, piano T.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Venezia 23, piano T.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia, interno 1, piano S1 - T - 1 - 2 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia 23, interno A, piano T.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Venezia 23, piano T.....	17
Stato di occupazione.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia, interno 1, piano S1 - T - 1 - 2 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia 23, interno A, piano T.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Venezia 23, piano T.....	18
Provenienze Ventennali .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia, interno 1, piano S1 - T - 1 - 2 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia 23, interno A, piano T.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Venezia 23, piano T.....	20

Formalità pregiudizievoli .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia, interno 1, piano S1 - T - 1 - 2 .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia 23, interno A, piano T.....	22
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Venezia 23, piano T.....	23
Normativa urbanistica.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia, interno 1, piano S1 - T - 1 - 2 .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia 23, interno A, piano T.....	23
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Venezia 23, piano T.....	24
Regolarità edilizia.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia, interno 1, piano S1 - T - 1 - 2 .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia 23, interno A, piano T.....	25
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Venezia 23, piano T.....	26
Vincoli od oneri condominiali .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia, interno 1, piano S1 - T - 1 - 2 .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia 23, interno A, piano T.....	26
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Venezia 23, piano T.....	27
Stima / Formazione lotti.....	27
Riepilogo bando d'asta .....	32
<b>Lotto Unico</b> .....	32
Schema riassuntivo Procedura 70/2023.....	34
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 722.354,00</b> .....	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	36
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia, interno 1, piano S1 - T - 1 - 2 .....	36
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia 23, interno A, piano T.....	36

## INCARICO

---

In data 02/01/2024, il sottoscritto Arch. Gibbini Alessandra, con studio in Piazzale Gorizia, 19 - 04100 - Latina (LT), email ale.gibb@libero.it, PEC ale.gibb@pec.it, Tel. 339 87 85 770, Fax 0773 663 005, veniva nominato C.T.U. e in data \_\_\_\_\_ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia, interno 1, piano S1 - T - 1 - 2 (Coord. Geografiche: 41°37'0.07"N - 12°30'36.62"E)
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia 23, interno A, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Venezia 23, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA, INT. 1, PIANO S1 - T - 1 - 2**

---

Porzione di villa tri-familiare disposta su tre piani fuori terra con un piccolo locale cantina nel piano interrato situata nel Comune di Ardea nella Lottizzazione denominata "Nuova Florida", zona con valenza prettamente residenziale, con alcuni servizi dislocati nel raggio di 600 metri (scuole, supermercato ed attrezzature sportive). L'immobile, che è parte di un fabbricato di maggiore consistenza, presenta tre affacci liberi a nord-sud-ovest ed uno in aderenza ad est, con accesso indipendente da via Venezia e da via Zannone su area verde di pertinenza. Il lotto di terreno, di forma trapezoidale, adibito a giardino sul quale insiste l'immobile sopra descritto è parte in comune con un altro piccolo fabbricato, sempre di proprietà del debitore, descritto nel bene n.2 posto sul lato nord e adiacente al muro di confine con la via Venezia.

L'immobile, dotato di parcheggi nell'area pertinenziale, dista circa km.7 dalla strada S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA 23, INTERNO A, PIANO T**

---

L'immobile è una piccola casa isolata (dependance) disposta su un unico piano, con accesso indipendente da Via Venezia oltre che su area di pertinenza in comune con altro fabbricato (Bene 1) sempre di proprietà del debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA 23, PIANO T**

---

Appezamento di terreno di forma trapezoidale, destinato ad area verde di pertinenza degli immobili descritti al Bene n.1 e Bene n.2, con accesso carrabile da Via Venezia n.23 e due accessi pedonali uno posto sempre su via Venezia s.n.c. e l'altro su Via Zannone s.n.c.. L'area è completamente recintata da un muro rivestito in intonaco di colore bianco con alcune fasce verticali in cortina. Al momento del sopralluogo l'area era completamente ricoperta da vegetazione spontanea costituita prevalentemente da rovi ed arbusti di vario genere e da alberi di alto fusto come due cipressi e delle querce. Nell'area, oltre ai fabbricati descritti ai beni n.1 e n.2, è stato individuato un piccolo manufatto addossato sul lato nord del muro di cinta, costituito da una copertura e delle colonne rivestito in mosaico di colore verde chiaro di cui non è nota la funzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## **LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia, interno 1, piano S1 - T - 1 - 2
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia 23, interno A, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Venezia 23, piano T

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

#### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA, INTERNO 1, PIANO S1 - T - 1 - 2**

---

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

La scrivente ha verificato la provenienza ultraventennale delle trascrizioni del bene del procedimento e ne ha accertata la continuità. Il bene risulta essere di proprietà della

. La scrivente ha provveduto a fornire la copia dei seguenti atti: Atto di Vendita Notaio Claudio CERINI Sede Roma (RM) Rep. n.161983 del 15/09/1994; Atto di Trasformazione di SNC IN SRL Notaio Antonio FUCCILLO sede SEZZE (LT) del 27/06/2007 Rep. n. 16481; Atto Ipotecario derivante da Concessione a garanzia di mutuo Notaio Antonio FUCCILLO sede SEZZE (LT) Repertorio 17630/8471 del 30/05/2008. (Allegato n.2) Si precisa che gli Atti sopra citati sono stati reperiti presso l'Archivio Notarile e gli studi notarili.

---

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA 23, INTERNO A, PIANO T**

---

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

La scrivente ha verificato la provenienza ultraventennale delle trascrizioni del bene del procedimento e ne ha accertata la continuità. Il bene risulta essere di proprietà della

La scrivente ha provveduto a fornire la copia dei seguenti atti: Atto di Vendita Notaio Claudio CERINI Sede Roma (RM) Rep. n.161983 del 15/09/1994; Atto di Trasformazione di SNC IN SRL Notaio Antonio FUCCILLO sede SEZZE (LT) del 27/06/2007 Rep. n. 16481; Atto Ipotecario derivante da Concessione a garanzia di mutuo Notaio Antonio FUCCILLO sede SEZZE (LT) Repertorio 17630/8471 del 30/05/2008. (Allegato n.2) Si precisa che gli Atti sopra citati sono stati reperiti presso l'Archivio Notarile e gli studi notarili.

---

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA 23, PIANO T**

---

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

La scrivente ha verificato la provenienza ultraventennale delle trascrizioni del bene del procedimento e ne ha accertata la continuità. Il bene risulta essere di proprietà della

La scrivente ha provveduto a fornire la copia dei seguenti atti: Atto di Vendita Notaio Claudio CERINI Sede Roma (RM) Rep. n.161983 del 15/09/1994; Atto di Trasformazione di SNC IN SRL Notaio Antonio FUCCILLO sede SEZZE (LT) del 27/06/2007 Rep. n. 16481; Atto Ipotecario derivante da Concessione a garanzia di mutuo Notaio Antonio FUCCILLO sede SEZZE (LT) Repertorio 17630/8471 del 30/05/2008. (Allegato n.2) Si precisa che gli Atti sopra citati sono stati reperiti presso l'Archivio Notarile e gli studi notarili.

---

**TITOLARITÀ**

---

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA, INTERNO 1, PIANO S1 - T - 1 - 2**

---

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

- 

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

- 

---

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA 23, INTERNO A, PIANO T**

---

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

-

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

- 

---

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA 23, PIANO T**

---

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

- )

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

- 

---

**CONFINI**

---

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA, INTERNO 1, PIANO S1 - T - 1 - 2**

---

Il fabbricato confina a est con la porzione di fabbricato identificata con il sub.2 e sub.504 di altra proprietà, a nord con distacco dal fabbricato identificato con il sub. n.503 di proprietà della  
. soggetto debitore della presente liquidazione Giudiziale, a sud ed ovest con il sub.502 area di pertinenza di proprietà del soggetto debitore. (Allegato n.6)

---

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA 23, INTERNO A, PIANO T**

---

Il fabbricato confina a nord con Via Venezia, ad est il sub.2 di altra proprietà, a sud con distacco dal fabbricato identificato con il sub. n.501 di proprietà della Società  
soggetto debitore della presente liquidazione Giudiziale, a ovest con il sub.502 area di pertinenza di proprietà del soggetto debitore. (Allegato n.6)

---

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA 23, PIANO T**

---

L'area confina a nord con Via Venezia, a sud-ovest con Via Zannone e ad est con area edificata di altra proprietà ed identificata con il sub.2 e sub 504.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA, INTERNO 1, PIANO S1 - T - 1 - 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	343,20 mq	448,48 mq	1	448,48 mq	2,82 m	T, 1, 2
Cantina	21,87 mq	29,00 mq	0,20	5,80 mq	1,61 m	S1
Loggia	66,14 mq	82,99 mq	0,40	33,20 mq	2,95 m	T, 1
Terrazza	47,91 mq	61,78 mq	0,20	12,36 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				499,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				499,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA 23, INTERNO A, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,00 mq	87,00 mq	1	87,00 mq	3,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				87,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che i dati di superficie e l'altezza sono stati desunti dalla planimetria catastale, reperita dalla scrivente presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, in quanto non è stato possibile procedere con il rilievo diretto del manufatto per le impervie condizioni. Il fabbricato risultava al momento del sopralluogo, eseguito il 20 gennaio 2024, inaccessibile per la folta vegetazione, costituita principalmente da rovi, oltre che per le condizioni di pericolosità dovute alle pessime condizioni del tetto.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA 23, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1000,00 mq	1000,00 mq	0,18	180,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				180,00 mq		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>180,00 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la consistenza del bene è stato applicato il coefficiente di pertinenza 0,18 in quanto il terreno sebbene ricade all'interno del P.R.G. del Comune di Ardea (RM), Approvato con la delibera di Giunta Regionale n. 5192/1984 del 1.08.1984, con destinazione "B - Completamento - Sottozona B7" Lottizzazione denominata "Nuova Florida", è un'area giardinata ad uso esclusivo degli immobili descritti al bene n.1 e bene n.2.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA, INTERNO 1, PIANO S1 - T - 1 - 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>02/07/1979</b> al <b>01/01/1992</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 45, Part. 1588, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 16 vani Rendita € 4,26 Piano S1-T-1-2
Dal <b>01/01/1992</b> al <b>01/01/1994</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 45, Part. 1588, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 16 vani Rendita € 2.520,31 Piano T-1-2-S1
Dal <b>01/01/1994</b> al <b>27/06/2007</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 45, Part. 1588, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 16 vani Rendita € 2.520,31
Dal <b>23/04/2007</b> al <b>27/06/2007</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 45, Part. 1588, Sub. 501 Categoria A7 Cl.4, Cons. 16 vani Rendita € 2.520,31
Dal <b>27/06/2007</b> al <b>23/10/2023</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 45, Part. 1588, Sub. 501 Categoria A10 Cl.4, Cons. 16 vani Rendita € 2.520,31 Piano S1-T-- Graffato si

La data del 23/10/2023 corrisponde alla data dell'Ipoteca Giudiziale sull'immobile. Tale data è inserita come "data fittizia" in quanto il sistema obbliga ad inserire una data finale del periodo anche se l'immobile risulta a tutti gli effetti ancora in capo al debitore. Si precisa che la cronistoria catastale estratta dalle visure catastali non corrisponde a quella reale che è stata ricostruita dalla scrivente.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA 23, INTERNO A, PIANO T**

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/04/2007 al 26/06/2007		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 45, Part. 1588, Sub. 503 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 630,08 Piano T
Dal 27/06/2007 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 45, Part. 1588, Sub. 503 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 630,08 Piano T
Dal 09/11/2015 al 23/10/2023		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 45, Part. 1588, Sub. 503 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 87 mq Rendita € 630,08 Piano T

La data del 23/10/2023 corrisponde alla data dell'Ipoteca Giudiziale sull'immobile. Tale data è inserita come "data fittizia" in quanto il sistema obbliga ad inserire una data finale del periodo anche se l'immobile risulta a tutti gli effetti ancora in capo al debitore.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA 23, PIANO T**

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/07/1979 al 15/09/1992		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 45, Part. 1588, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 16 vani Rendita € 4,26 Piano T-1-2-S1
Dal 15/09/1992 al 01/01/1994		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 45, Part. 1588, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 16 vani Rendita € 2,644,26 Piano T-1-2-S1
Dal 01/01/1994 al 23/04/2007		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 45, Part. 1588, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 16 vani Rendita € 2,520,31 Piano T-1-2-S1
Dal 23/04/2007 al 23/10/2023		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 45, Part. 1588, Sub. 502 Categoria E Piano T

La data del 23/10/2023 corrisponde alla data dell'Ipoteca Giudiziale sull'immobile. Tale data è inserita come "data fittizia" in quanto il sistema obbliga ad inserire una data finale del periodo anche se l'immobile risulta a tutti gli effetti ancora in capo al debitore. Si precisa che la cronistoria catastale estratta dalle visure catastali non corrisponde a quella reale.

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

All'attualità il bene che corrisponde a corte esclusiva del sub.501 e 502 risulta essere di proprietà di \_\_\_\_\_ in forza dell'Atto di Trasformazione di SNC IN SRL Notaio Antonio FUCCILLO sede SEZZE (LT) del 27/06/2007 Rep. n.16481.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA, INTERNO 1, PIANO S1 - T - 1 - 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	1588	501		A7	4	16 vani		2520,31 €	T-1-2-S1	si

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da un confronto tra la planimetria depositata nella banca dati del Catasto, estratta dalla scrivente, ed il rilievo grafico, eseguito in data 20/01/2024, è emerso che sebbene la sagoma corrisponda allo stato dei luoghi, nell'elaborato grafico, ci sono delle difformità riguardanti piccole modifiche nella distribuzione interna degli ambienti e la mancata rappresentazione di due vani in luogo del terrazzo posto al piano secondo. inoltre non sono stati rappresentati dei pilastri, a forma circolare, in corrispondenza dell'ingresso principale e della loggia posta al piano primo.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA 23, INTERNO A, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	1588	503		A7	4	4 vani	87 mq	630,08 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

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

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA 23, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	1588	502		E					T	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'attualità il bene che corrisponde a corte esclusiva del sub.501 e 502 risulta essere di proprietà di \_\_\_\_\_ in forza dell'Atto di Trasformazione di SNC IN SRL Notaio Antonio FUCCILLO sede SEZZE (LT) del 27/06/2007 Rep. n. 16481.

### **PRECISAZIONI**

#### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA, INTERNO 1, PIANO S1 - T - 1 - 2**

La scrivente ha verificato la provenienza ultraventennale delle trascrizioni del bene del procedimento e ne ha accertata la continuità. Il bene risulta essere di proprietà della \_\_\_\_\_ p.iva

La scrivente ha provveduto a fornire la copia dei seguenti atti: Atto di Vendita Notaio Claudio CERINI Sede Roma (RM) Rep. n.161983 del 15/09/1994; Atto di Trasformazione di SNC IN SRL Notaio Antonio FUCCILLO sede SEZZE (LT) del 27/06/2007 Rep. n. 16481; Atto Ipotecario derivante da Concessione a garanzia di mutuo Notaio Antonio FUCCILLO sede SEZZE (LT) Repertorio 17630/8471 del 30/05/2008. (Allegato n.2) Si precisa che gli Atti sopra citati sono stati reperiti presso l'Archivio Notarile e gli studi notarili.

#### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA 23, INTERNO A, PIANO T**

La scrivente ha verificato la provenienza ultraventennale delle trascrizioni del bene del procedimento e ne ha accertata la continuità. Il bene risulta essere di proprietà della \_\_\_\_\_ p.iva

La scrivente ha provveduto a fornire la copia dei seguenti atti: Atto di Vendita Notaio Claudio CERINI Sede Roma (RM) Rep. n.161983 del 15/09/1994; Atto di Trasformazione di SNC IN SRL Notaio Antonio FUCCILLO sede SEZZE (LT) del 27/06/2007 Rep. n. 16481; Atto Ipotecario derivante da Concessione a garanzia di mutuo Notaio Antonio FUCCILLO sede SEZZE (LT) Repertorio 17630/8471 del 30/05/2008. (Allegato n.2) Si precisa che gli Atti sopra citati sono stati reperiti presso l'Archivio Notarile e gli studi notarili.

---

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA 23, PIANO T**

---

La scrivente ha verificato la provenienza ultraventennale delle trascrizioni del bene del procedimento e ne ha accertata la continuità. Il bene risulta essere di proprietà della

La scrivente ha provveduto a fornire la copia dei seguenti atti: Atto di Vendita Notaio Claudio CERINI Sede Roma (RM) Rep. n.161983 del 15/09/1994; Atto di Trasformazione di SNC IN SRL Notaio Antonio FUCCILLO sede SEZZE (LT) del 27/06/2007 Rep. n. 16481; Atto Ipotecario derivante da Concessione a garanzia di mutuo Notaio Antonio FUCCILLO sede SEZZE (LT) Repertorio 17630/8471 del 30/05/2008. (Allegato n.2) Si precisa che gli Atti sopra citati sono stati reperiti presso l'Archivio Notarile e gli studi notarili.

---

**PATTI**

---

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA, INTERNO 1, PIANO S1 - T - 1 - 2**

---

L'immobile, al momento del sopralluogo eseguito in data 20 gennaio 2024, risultava libero. Non risultano contratti di locazione in essere.

---

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA 23, INTERNO A, PIANO T**

---

L'immobile, al momento del sopralluogo eseguito in data 20 gennaio 2024, risultava libero. Non risultano contratti di locazione in essere.

---

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA 23, PIANO T**

---

Il bene, al momento del sopralluogo eseguito in data 20 gennaio 2024, risultava libero. Non risultano contratti di locazione in essere.

---

**STATO CONSERVATIVO**

---

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA, INTERNO 1, PIANO S1 - T - 1 - 2**

---

L'immobile, oggetto della presente relazione, nel complesso si presenta in discreto stato di conservazione sebbene in evidente stato di abbandono. In particolare gli ambienti del piano terra e del piano primo sembrano essere stati oggetto di una ristrutturazione non completata mentre i locali posti al piano secondo, al momento del sopralluogo, si presentavano in condizioni di degrado a causa delle pessime condizioni del tetto. La copertura dei locali posti al piano secondo presentano delle evidenti macchie di infiltrazione di acqua proveniente dal tetto con conseguente rigonfiamento e distacco dell'intonaco. In particolare i pannelli tipo Isopan che costituiscono la copertura delle due stanze realizzate sull'originario terrazzo sono in pessime condizioni così come i pannelli del controsoffitto che in alcuni punti sono rotti. Le pessime condizioni del tetto sono la causa delle macchie di umidità presenti sulla parte alta delle pareti perimetrali e dei tramezzi del piano secondo. Anche la maggior parte degli infissi esterni, realizzati in legno e non manutenzionati, sono in cattivo stato di conservazione. Inoltre la folta vegetazione, presente nell'area pertinenziale, che è arrivata a lambire il fabbricato ha in parte danneggiato gli intonaci del piano terra e la pavimentazione esterna. (Allegato n.4)

---

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA 23, INTERNO A, PIANO T**

---

L'immobile oggetto della presente relazione, identificato al NCEU al foglio n.45 part.la n. 1588 sub. n.503, risulta fatiscente ed in evidente stato di abbandono. non è stato possibile eseguire un rilievo diretto in quanto

inaccessibile.

---

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA 23, PIANO T**

---

L'immobile oggetto della presente relazione, identificato al NCEU al foglio n.45 part.la n. 1588 sub. n.502, risultava alla data del sopralluogo in evidente stato di abbandono. Il terreno era interamente coperto da vegetazione spontanea, rovi ed arbusti di vario genere per la maggior parte inaccessibile. Gli ingressi al lotto di terreno, principale e secondario, su via Venezia erano completamente ostruiti da rovi tanto che è stato possibile accedervi solo dall'ingresso secondario su via Zannone.

---

**PARTI COMUNI**

---

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA, INTERNO 1, PIANO S1 - T - 1 - 2**

---

Il bene oggetto della presente relazione, sebbene faccia parte di porzione di edificio, non risulta inserito in un contesto condominiale anche se ha in comune con il sub.503 il lotto di terreno identificato con il sub.502 (bene n°3) tutti della stessa proprietà.

---

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA 23, INTERNO A, PIANO T**

---

Il bene oggetto della presente relazione non risulta inserito in un contesto condominiale anche se ha in comune con il sub.501 il lotto di terreno identificato con il sub.502 (bene n°3) tutti della stessa proprietà.

---

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA 23, PIANO T**

---

Sebbene il lotto di terreno non risulta essere inserito in un contesto condominiale esso risulta bene esclusivo degli immobili descritti al Bene 1 e Bene 2 entrambe della stessa proprietà.

---

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA, INTERNO 1, PIANO S1 - T - 1 - 2**

---

Dalle indagini effettuate non sono state rilevate servitù dichiarate ne risultano usi civici.

---

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA 23, INTERNO A, PIANO T**

---

Dalle indagini effettuate non sono state rilevate servitù dichiarate ne risultano usi civici.

---

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA 23, PIANO T**

---

Dalle indagini effettuate non sono state rilevate servitù dichiarate ne risultano usi civici.

---

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA, INTERNO 1, PIANO S1 - T - 1 - 2**

---

Il bene, oggetto della presente relazione, è costituito da porzione di villa tri-familiare a tre piani fuori terra ed un piccolo locale cantina al piano seminterrato. Il fabbricato insiste su un'ampia area verde di pertinenza, descritta nel bene n°3, nella quale durante il sopralluogo, è stato rilevato solo visivamente, poiché irraggiungibile a causa della folta vegetazione, un fabbricato addossato al muro di confine sul lato nord descritto successivamente con il Bene n°2 ed un altro piccolo manufatto anch'esso inaccessibile di cui non si conosce la funzione ma irrilevante ai fini della stima. La porzione di villa presenta tre affacci liberi (nord, sud ed ovest) ed uno in aderenza con la restante parte di fabbricato. Il rivestimento esterno dell'edificio è parte in in cortina e parte in intonaco tinteggiato di colore bianco con copertura a tetto non praticabile. All'abitazione si accede, superando una scalinata circolare di cinque gradini e da un portico colonnato disposto su tre lati. L'accesso al bene sul lato ovest, costituito da due portoncini e da due ampie porte finestre, introduce direttamente in un'ampia zona soggiorno a doppia altezza, con camino centrale e due scale semicircolari che collegano il piano rialzato con il piano superiore. Dal soggiorno si accede a destra alla cucina, ad un bagno e, attraverso una piccola scala, alla cantina posta nel seminterrato mentre a sinistra si trova un ampio locale provvisto di ingresso secondario sul portico laterale. Al primo piano, raggiungibile con le due ampie scale semicircolari, si trova un primo ballatoio che permette di accedere a due ampie camere, ciascuna con bagno privato, poste una a destra ed una a sinistra e comunicanti tra loro per mezzo di un secondo ballatoio che oltre a consentire l'accesso al balcone posto sul prospetto principale, lato ovest, affaccia anche sull'ampia zona soggiorno. Dal primo ballatoio, attraverso una scala ad unica rampa, si accede al piano secondo che comprende quattro camere e due bagni, un piccolo ripostiglio, un corridoio, un disimpegno ed un balcone posto sui tre lati. (Allegato n.03) Gli ambienti interni, della porzione di villa, presentano diverse altezze, in particolare al piano rialzato (terra) è stata rilevata un'altezza utile di ml 6,11 per il soggiorno a doppia altezza e ml 2,92 per gli altri ambienti, al piano primo un'altezza utile di ml 3,07 mentre al piano secondo ml 2,95 per i due locali centrali e ml 2,35 per gli altri. La struttura portante dell'edificio è mista, muratura e c.a., le murature di tamponamento in laterizi con finitura in parte ad intonaco, tinteggiato di colore bianco, e parte in cortina. Le fondazioni sono presumibilmente a sacco con cordoli perimetrali di cemento armato, i solai in latero-cemento. La copertura è a tetto non praticabile in parte in latero-cemento ed in parte è stata realizzata con lastre di Isopan. Le pareti interne dell'abitazione sono in forati con intonaco e tinteggiate di colore bianco negli ambienti principali mentre in alcuni locali sono presenti dei disegni geometrici realizzati con vernici di colori a contrasto. La pavimentazione esterna è stata realizzata con cubetti di porfido montati a coda di pavone con corona in Carrara, per il portico posto sul prospetto principale (lato ovest) e per le scale sono state usate lastre di peperino mentre per il portico laterale piastrelle di cotto.

Le pavimentazioni interne degli ambienti principali del piano terra (rialzato) e del piano primo sono in marmo di vario tipo ad eccezione della porzione di soggiorno centrale che è stata realizzata in resina di colore beige, mentre quelle del bagno al piano terra, della cucina, di un bagno ed una camera del piano primo che sono in ceramica di varia forma e colore. Al piano secondo tutti i pavimenti sono in ceramica anch'essi di varia forma e colore come come i rivestimenti dei bagni.

Le scale semicircolari poste nel soggiorno hanno le pedate e le alzate in marmo grigio con ringhiera in elementi di ferro sagomato verniciato di bianco e corrimano in legno. Gli infissi esterni sono a battente in legno all'inglese ed in parte dotati di persiane in legno di colore bianco le porte d'ingresso sono anch'esse in legno di colore bianco. Gli infissi interni, realizzati in legno tamburato di colore bianco con cornici in legno, sono tutti a battente. Tutti gli infissi esterni sono in pessimo stato di conservazione e necessitano di interventi di manutenzione mentre quelli interni sono meglio conservati.

Per quanto riguarda gli impianti l'abitazione è dotata di impianto elettrico sottotraccia non a norma, di impianto idrico sanitario, con sistema di adduzione proveniente dalla condotta idrica comunale e impianto di smaltimento realizzato con fossa biologica presente nel lotto di proprietà. E' stato rilevato un impianto di riscaldamento, costituito dalle tubazioni sottotraccia con radiatori di diverse tipologie, termo-arredi nel soggiorno e in alluminio negli altri ambienti. Non è stato possibile accedere al locale caldaia esterno al fabbricato, posto sul lato sud, in quanto inaccessibile per la folta vegetazione. (Allegato n.04)

La scrivente non ha potuto procedere con il rilievo diretto del manufatto per le impervie condizioni del terreno circostante. Il fabbricato risultava al momento del sopralluogo, eseguito il 20 gennaio 2024, inaccessibile per la folta vegetazione, costituita principalmente da rovi, oltre che per le condizioni di pericolosità dovute alle pessime condizioni del tetto.

Tuttavia dall'osservazione esterna e dal rilievo fotografico eseguito a distanza è possibile dedurre alcune caratteristiche costruttive. Il bene, oggetto della presente relazione, è costituito da un fabbricato isolato ad un piano fuori terra, con area di pertinenza sulla quale insiste la porzione di fabbricato descritta precedentemente con il Bene n°1. Non è stato inoltre possibile verificare la distribuzione degli ambienti interni, della villetta (dependance), né le condizioni dei solai e degli impianti. La struttura portante dell'edificio sembra mista, muratura e c.a., le murature di tamponamento in laterizi con finitura in parte ad intonaco, tinteggiato di colore bianco, e parte in cortina. Le fondazioni sono presumibilmente a sacco con cordoli perimetrali di cemento armato, il primo solaio in latero-cemento. La copertura, a tetto non praticabile, risulta in pessime condizioni e rivestita di pannelli di legno per lo più ammalorati. Le pareti interne dell'abitazione sono in forati con intonaco e tinteggiate di colore bianco. Non è stato possibile verificare le pavimentazioni interne degli ambienti principali né quelle del bagno tantomeno i rivestimenti. Gli infissi esterni sono a battente in legno all'inglese ed in parte dotati di persiane in legno di colore bianco le porte d'ingresso sono anch'esse in legno di colore bianco. Tutti gli infissi esterni sono in pessimo stato di conservazione o addirittura mancanti. Per quanto riguarda gli impianti si presume che l'abitazione sia dotata di impianto elettrico sottotraccia non a norma, di impianto idrico sanitario, con sistema di adduzione proveniente dalla condotta idrica comunale e impianto di smaltimento.

---

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA 23, PIANO T**

---

Apprezzamento di terreno di forma trapezoidale, destinato ad area verde di pertinenza degli immobili descritti al Bene n.1 e Bene n.2, con accesso carrabile da Via Venezia n.23 e due accessi pedonali uno posto sempre su via Venezia s.n.c. e l'altro su Via Zannone s.n.c.. L'area è completamente recintata da un muro rivestito in intonaco di colore bianco con alcune fasce verticali in cortina. Al momento del sopralluogo l'area era completamente ricoperta da vegetazione spontanea costituita prevalentemente da rovi ed arbusti di vario genere e da alberi di alto fusto come due cipressi e delle querce. Nell'area, oltre ai fabbricati descritti ai beni n.1 e n.2, è stato individuato un piccolo manufatto addossato sul lato nord del muro di cinta, costituito da una copertura e delle colonne rivestito in mosaico di colore verde chiaro.

---

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

---

#### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA, INTERNO 1, PIANO S1 - T - 1 - 2**

---

L'immobile risulta libero

L'immobile al momento del sopralluogo, eseguito in data 20 gennaio 2024, risultava libero. Non risultano contratti di locazione in essere.

---

#### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA 23, INTERNO A, PIANO T**

---

L'immobile risulta libero

L'immobile al momento del sopralluogo, eseguito in data 20 gennaio 2024, risultava libero. Non risultano contratti di locazione in essere.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA 23, PIANO T**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA, INTERNO 1, PIANO S1 - T - 1 - 2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/1990 al 15/09/1994		Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fulvio Scuccimarra	05/12/1990	31087	9573
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.R.I. di Roma	11/12/1990	32560	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/09/1994 al 27/06/2007		Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Claudio Cerini		161983	35126
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.R.I. di Roma	16/09/1994	32682	21777
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/06/2007 al 15/11/2023		Trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Antonio Fuccillo	27/06/2007	16.481	7.545
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate Ufficio di Latina	10/07/2007	7623	

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 della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

La scrivente ha provveduto a fornire la copia dei seguenti atti: Atto di Vendita Notaio Claudio CERINI Sede Roma (RM) Rep. n.161983 del 15/09/1994; Atto di Trasformazione di SNC IN SRL Notaio Antonio FUCCILLO sede SEZZE (LT) del 27/06/2007 Rep. n. 16481; Atto Ipotecario derivante da Concessione a garanzia di mutuo Notaio Antonio FUCCILLO sede SEZZE (LT) Repertorio 17630/8471 del 30/05/2008. (Allegato n.2) Si precisa che gli Atti sopra citati sono stati reperiti presso l'Archivio Notarile e gli studi notarili.

## **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA 23, INTERNO A, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>05/12/1990</b> al <b>15/09/1994</b>		<b>Vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Fulvio Scuccimarra	05/12/1990	31087	9573
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.R.I. di Roma	11/12/1990	32560	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Roma	10/12/1990	2V-450	
Dal <b>15/09/1994</b> al <b>27/06/2007</b>		<b>Vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Claudio Cerini	15/09/1994	16198	35126

Dal 27/06/2007 al 15/11/2023		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.R.I. di Roma	16/09/1994	32682	21777
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	03/10/1994	37325	IV
		Trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Fuccillo	27/06/2007	16.481	7.545
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate Ufficio di Latina	10/07/2007	7623	

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 della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La scrivente ha provveduto a fornire la copia dei seguenti atti: Atto di Vendita Notaio Claudio CERINI Sede Roma (RM) Rep. n.161983 del 15/09/1994; Atto di Trasformazione di SNC IN SRL Notaio Antonio FUCCILLO sede SEZZE (LT) del 27/06/2007 Rep. n. 16481; Atto Ipotecario derivante da Concessione a garanzia di mutuo Notaio Antonio FUCCILLO sede SEZZE (LT) Repertorio 17630/8471 del 30/05/2008. (Allegato n.2) Si precisa che gli Atti sopra citati sono stati reperiti presso l'Archivio Notarile e gli studi notarili.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA 23, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/1990 al 15/09/1994		Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fulvio Scuccimarra	05/12/1990	31087	9573
		Trascrizione			



Notaio Antonio FUCCILLO sede SEZZE (LT) Repertorio 17630/8471 del 30/05/2008. (Allegato n.2) Si precisa che gli Atti sopra citati sono stati reperiti presso l'Archivio Notarile e gli studi notarili.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA, INTERNO 1, PIANO S1 - T - 1 - 2**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 28/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **Ipoteca giudiziale**

Trascritto a Latina il 12/12/2023

Reg. gen. 67928 - Reg. part. 48755

Quota: 100

A favore di

Formalità a carico della procedura

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di Atto giudiziario Tribunale di Latina Trascritto a Latina il 12/12/2023

Reg. gen. 67928 - Reg. part. 48755 e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

-La cancellazione del pignoramento, comporta un costo pari a €294,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo.

-La cancellazione/restrizione beni di ipoteca giudiziale, comporta un costo pari a €200 imposte di registro, €155,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso.

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA 23, INTERNO A, PIANO T**

---

#### **Trascrizioni**

- **Ipoteca giudiziale**

Trascritto a Latina il 12/12/2023

Reg. gen. 67928 - Reg. part. 48755

Quota: 100

A favore di

Formalità a carico della procedura

Note: Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di Atto giudiziario Tribunale di Latina Trascritto a Latina il 12/12/2023 Reg. gen. 67928 - Reg. part. 48755 e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: -La cancellazione del pignoramento, comporta un costo pari a €294,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo. -La cancellazione/restrizione beni di ipoteca giudiziale, comporta un costo pari a €200 imposte di registro, €155,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso.

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di Atto giudiziario Tribunale di Latina Trascritto a Latina il 12/12/2023

Reg. gen. 67928 - Reg. part. 48755 e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

-La cancellazione del pignoramento, comporta un costo pari a €294,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo.

-La cancellazione/restrizione beni di ipoteca giudiziale, comporta un costo pari a €200 imposte di registro, €155,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA 23, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 22/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

#### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA, INTERNO 1, PIANO S1 - T - 1 - 2**

---

Il bene oggetto della presente relazione, identificato al foglio n.45 particella n.1588 sub. n.501, ricade all'interno del P.R.G. del Comune di Ardea (RM), Approvato con la delibera di Giunta Regionale n. 5192/1984 del 1.08.1984, con destinazione "B - Completamento - Sottozona B7" Lottizzazione denominata "Nuova Florida". (Allegato n.13) Secondo le NTA del P.R.G. del Comune di Ardea l'Indice di fabbricabilità fondiario è 0,50 mc./mq Altezza massima, H = 7,50 ml. Secondo il P.T.P.R. approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, il fabbricato oggetto della presente relazione ricade tra i seguenti Beni paesaggistici: Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (art.134 co. 1, lett. c) DLgs n. 42/2004 - "Paesaggio degli insediamenti urbani" Art.27. (Allegato n.14)

#### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA 23, INTERNO A, PIANO T**

---

Il bene, oggetto della presente relazione, identificato al foglio n.45 particella n.1588 sub. n.503, ricade all'interno del P.R.G. del Comune di Ardea (RM), Approvato con la delibera di Giunta Regionale n. 5192/1984

del 1.08.1984, con destinazione "B - Completamento - Sottozona B7" Lottizzazione denominata "Nuova Florida". (Allegato n. 13) Secondo le NTA del P.R.G. del Comune di Ardea l'Indice di fabbricabilità fondiario è 0,50 mc./mq Altezza massima, H = 7,50 ml. Secondo il P.T.P.R. approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, il fabbricato oggetto della presente relazione ricade tra i seguenti Beni paesaggistici: Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (art.134 co. 1, lett. c) DLgs n. 42/2004 - "Paesaggio degli insediamenti urbani" Art.27. (Allegato n. 14)

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA 23, PIANO T**

---

Il bene oggetto della presente relazione, identificato al foglio n.45 particella n.1588 sub. n.502, ricade all'interno del P.R.G. del Comune di Ardea (RM), Approvato con la delibera di Giunta Regionale n. 5192/1984 del 1.08.1984, con destinazione "B - Completamento - Sottozona B7" Lottizzazione denominata "Nuova Florida". (Allegato n. 13) Secondo le NTA del P.R.G. del Comune di Ardea l'Indice di fabbricabilità fondiario è 0,50 mc./mq Altezza massima, H = 7,50 ml. Secondo il P.T.P.R. approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, il terreno oggetto della presente relazione ricade tra i seguenti Beni paesaggistici: Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (art.134 co. 1, lett. c) DLgs n. 42/2004 - "Paesaggio degli insediamenti urbani" Art.27. (Allegato n.14)

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

#### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA, INTERNO 1, PIANO S1 - T - 1 - 2**

---

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 o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui il bene fa parte è stato realizzato con Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili n.140/69 e Variante del 7/11/1972 a nome di \_\_\_\_\_ Per lo stesso risulta presentata domanda di Condono Edilizio in data 30/09/1986 n.25820 prot.0561663107 a nome di \_\_\_\_\_ composta da n.4 modelli (A1, A2, A3 e D). A seguito delle richieste di accesso agli atti del 5/04/2024, del 30/04/2024 e del 3/06/2024 è stata chiesta copia della documentazione, relativa alle sopra citate pratiche, depositata presso gli uffici competenti. Dall'analisi della documentazione reperita dalla scrivente risulta che il fabbricato descritto nella Variante al N.O. n.140/69 è composto da tre unità immobiliari per metà occupato da due abitazioni poste sul lato est e per metà sul lato ovest da una abitazione di maggior consistenza, corrispondente al bene oggetto della presente relazione. Dal confronto tra gli elaborati estratti dal fascicolo edilizio ed il rilievo eseguito in data 20/01/2024 è emerso che al piano secondo, nella porzione di fabbricato principale qui descritta, è stato realizzato un ampliamento mediante la chiusura del terrazzo nel quale sono state ricavate due stanze. Nell'area di pertinenza, inoltre, è stata rilevata la presenza di un manufatto, descritto come "bene n.2", realizzato in assenza di autorizzazione ma che risulta essere stato accatastato ed un'altra piccola costruzione, di cui non è stata individuata la funzione, non presente negli elaborati catastali anch'essa priva di titolo autorizzativo. Dei quattro modelli che compongono la domanda di Condono Edilizio n.25820 prot.056166310 del 30/09/1986, il modello A/1 si riferisce all'abuso relativo all'ampliamento posto al secondo piano del fabbricato principale, "bene n.1", con il quale si dichiarava una superficie utile di mq 68,85 (corrispondente all'ampliamento realizzato) mentre il modello A/3 si riferisce al manufatto realizzato nell'area di pertinenza, "bene n.2", con il quale si dichiarava una sup. utile di mq 111,76 (superiore alla superficie del manufatto realizzato). I modelli A/2 e D, presenti nella sopra citata domanda di condono, si riferiscono ad un fabbricato ad uso abitazione e servizi ed a una piscina per i quali è stata rilasciata la Concessione in Sanatoria n°7811 del 16/07/2001 a nome di \_\_\_\_\_ Dalla documentazione trasmessa dal Comune di Ardea alla scrivente, risulta

l'istruttoria eseguita dall'Ufficio Condonò per la determinazione delle somme dovute, eseguita nell'anno 2001. Tale istruttoria, in molti punti illeggibile a causa delle cattive condizioni di conservazione dei documenti, presenta delle incongruenze ragion per cui la scrivente ha chiesto all'ufficio competente, con la nota prot. n.00050691 del 02/07/2024, di determinare le eventuali somme dovute per la regolarizzazione dei beni oggetto della presente relazione. Ad oggi il Comune di Ardea non ha fornito alcun dato pertanto la scrivente ha proceduto a determinare le somme dovute a titolo di oblazione e oneri concessori, sulla scorta della documentazione acquisita, provvedendo all'attualizzazione delle somme. Relativamente al modello A/1, riferito all'ampliamento al secondo piano del fabbricato principale "bene n.1", le somme dovute sono: per oblazione £ 1.147.523, per costo di costruzione £ 0, per oneri di urbanizzazione £ 101.829. Tali importi, attualizzati considerando la conversione da lire in euro, gli interessi legali e la rivalutazione su base ISTAT, sono i seguenti: Totale Oblazione € 1.208,35; Totale Costo di Costruzione € 0,00; Totale Oneri di Urbanizzazione € 114,06.

### ***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.

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA 23, INTERNO A, PIANO T**

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 o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato in assenza di autorizzazione da parte del Comune di Ardea, tuttavia risulta presentata una domanda di Condonò Edilizio in data 30/09/1986 n.25820 prot.0561663107 a nome di composta da n.4 modelli (A/1, A/2, A/3 e D). A seguito delle richieste di accesso agli atti del 5/04/2024, del 30/04/2024 e del 3/06/2024 è stata richiesta copia della documentazione, relativa al Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili n.140/69 e Variante del 7/11/1972 a nome di e alla domanda di Condonò Edilizio sopra citata, depositata presso gli uffici competenti. Dal confronto tra gli elaborati ufficiali ed il rilievo eseguito in data 20/01/2024 è emerso dunque che il fabbricato ad uso abitazione presente nell'area di pertinenza descritta nel "bene n.3", non viene descritto nel N.O. n.140/69 e successiva Variante, pertanto risulta essere stato realizzato in assenza di autorizzazione anche se risulta essere stato accatastato. Analizzando la domanda di Condonò Edilizio, composta da n.4 modelli, risulta che il mod. A/1 ed il mod. A/3 sono da riferirsi ai beni oggetto della presente relazione. Come già descritto, con il mod. A/1 si chiedeva una superficie utile di mq 68,85 (corrispondente all'ampliamento al secondo piano "bene n.1") e con il modello A/3 si chiedeva una sup. utile di mq 111,76 (superiore al manufatto ad uso abitazione "bene n.2"). Dalla documentazione trasmessa dal Comune di Ardea alla scrivente, risulta l'istruttoria eseguita dall'Ufficio Condonò per la determinazione delle somme dovute, eseguita nell'anno 2001. Tale istruttoria, in molti punti illeggibile a causa delle cattive condizioni di conservazione dei documenti, presenta delle incongruenze ragion

per cui la scrivente ha chiesto all'ufficio competente, con la nota prot. n.00050691 del 02/07/2024, di determinare le eventuali somme dovute per la regolarizzazione dei beni oggetto della presente relazione. Ad oggi il Comune di Ardea non ha fornito alcun dato pertanto la scrivente ha proceduto a determinare le somme dovute a titolo di oblazione e oneri concessori, sulla scorta della documentazione acquisita, provvedendo all'attualizzazione delle somme.

Relativamente al modello A/3, riferito al fabbricato realizzato nell'area di pertinenza "bene n.2", le somme dovute sono: per oblazione £ 1.832.704, per costo di costruzione £ 0, per oneri di urbanizzazione £ 206.567. Tali importi, attualizzati considerando la conversione da lire in euro, gli interessi legali e la rivalutazione su base ISTAT, sono i seguenti: Totale Oblazione € € 1.961,45; Totale Costo di Costruzione € 0,00; Totale Oneri di Urbanizzazione € € 338,14.

### ***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.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA 23, PIANO T**

---

Il lotto di terreno, oggi area di pertinenza dei fabbricati identificati con i sub.501 e 503, descritti come bene n.1 e bene n.2, è stato oggetto del Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili n.140/69 e successiva variante Variante del 7/11/1972 a nome di Virgulto Giuseppe. Il lotto di terreno è parte dei lotti n°2323 e n°2324, del Piano di Lottizzazione della zona denominata "Nuova Florida", di maggiore consistenza sui quali è stato costruito un fabbricato con tre unità abitative, due delle quali non interessate dalla presente relazione.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA, INTERNO 1, PIANO S1 - T - 1 - 2**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA 23, INTERNO A, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA 23, PIANO T

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia, interno 1, piano S1 - T - 1 - 2  
Porzione di villa tri-familiare disposta su tre piani fuori terra con un piccolo locale cantina nel piano interrato situata nel Comune di Ardea nella Lottizzazione denominata "Nuova Florida", zona con valenza prettamente residenziale, con alcuni servizi dislocati nel raggio di 600 metri (scuole, supermercato ed attrezzature sportive). L'immobile, che è parte di un fabbricato di maggiore consistenza, presenta tre affacci liberi a nord-sud-ovest ed uno in aderenza ad est, con accesso indipendente da via Venezia e da via Zannone su area verde di pertinenza. Il lotto di terreno, di forma trapezoidale, adibito a giardino sul quale insiste l'immobile sopra descritto è parte in comune con un altro piccolo fabbricato, sempre di proprietà del debitore, descritto nel bene n.2 posto sul lato nord e adiacente al muro di confine con la via Venezia. L'immobile, dotato di parcheggi nell'area pertinenziale, dista circa km.7 dalla strada S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1588, Sub. 501, Categoria A7, Graffato si  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 699.776,00  
Per la stima dell'immobile identificato con la particella n.1588 sub.501 è stato tenuto conto del valore dell'immobile, del terreno e delle potenzialità di trasformazione del bene da valutare.  
Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Per la valutazione dell'immobile (accatastato nella categoria A/7) sono stati presi i valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti da rilevazioni effettuate nel 2° semestre 2023 dell'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma, Comune di Ardea, per la fascia Suburbana dove sono allocati gli immobili in oggetto, da cui deriva il seguente valore di mercato: Ville e Villini: fascia Suburbana/NUOVA FLORIDA (VIA LIVORNO) - Microzona catastale n.0 - Codice di Zona: E4- Stato conservativo normale - stabilendo pertanto che il parametro più significativo è quello relativo al mq lordo di superficie e, considerando il valore di

mercato compreso tra € 1.300 - € 1.950. Per la stima al mq è stato preso il valore massimo corrispondente a € 1.950 al quale saranno applicati i seguenti coefficiente di correzione.

vetustà - per edifici da 50 a 60 anni – mediocri condizioni di manutenzione è 0,70

calcolando  $€ 1950,00 \times 0,70 = € 1.365,00$  arrotondato a € 1.400,00

Per quanto riguarda le opere abusive la scrivente ha chiesto all'Ufficio condono di determinare le somme dovute in quanto dall'esame della documentazione reperita (in parte illeggibile) risultano delle incongruenze. Alla stima così calcolata bisognerà detrarre il costo (oblazione e costo di costruzione) per la regolarizzazione urbanistica del bene così calcolato:

1) conguaglio oblazione delle somme dovuta stimato in € 1.208,35;

2) pagamento degli oneri di urbanizzazione che ammontano a € 114,06

Spese tecniche per il completamento della pratica per il rilascio del titolo in sanatoria, comprendenti l'elaborato grafico e la variazione catastale, calcolate in circa di €1.500,00

Complessivamente calcolati in € 2.822,41 arrotondato a € 2.800,00

L'immobile, come già descritto, necessita di un importante intervento di messa in sicurezza della copertura del piano secondo. Tale intervento consistente nella demolizione e nel ripristino del tetto il cui costo è stato stimato a corpo in € 25.000,00 comprensivo di ponteggi, trasporto dei materiali di risulta, posa in opera della nuova copertura e spese tecniche.

- **Bene N° 2 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia 23, interno A, piano T**

L'immobile è una piccola casa isolata (dependance) disposta su un unico piano, con accesso indipendente da Via Venezia oltre che su area di pertinenza in comune con altro fabbricato (Bene 1) sempre di proprietà del debitore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1588, Sub. 503, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 78.300,00

Per la stima dell'immobile identificato con la particella n.1588 sub.503 è stato tenuto conto del valore dell'immobile, del terreno e delle potenzialità di trasformazione del bene da valutare.

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Per la valutazione dell'immobile (accatastato nella categoria A/7) sono stati presi i valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti da rilevazioni effettuate nel 2° semestre 2023 dell'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma, Comune di Ardea, per la fascia Suburbana dove sono allocati gli immobili in oggetto, da cui deriva il seguente valore di mercato: Ville e Villini: fascia Suburbana/NUOVA FLORIDA (VIA LIVORNO) - Microzona catastale n.0 - Codice di Zona: E4- Stato conservativo normale - stabilendo pertanto che il parametro più significativo è quello relativo al mq lordo di superficie e, considerando il valore di mercato compreso tra € 1.300 - € 1.950. Per la stima al mq è stato preso il valore minimo corrispondente a € 1.300 al quale saranno applicati i seguenti coefficiente di correzione.

vetustà - per edifici da 50 a 60 anni – mediocri condizioni di manutenzione è 0,70

calcolando  $€ 1.300,00 \times 0,70 = € 910,00$  arrotondato a € 900,00

Alla stima così calcolata bisognerà detrarre il costo (oblazione e costo di costruzione) per la regolarizzazione urbanistica del bene così calcolato:

1) conguaglio oblazione delle somme dovuta stimato in € 1.961,45;

2) pagamento degli oneri di urbanizzazione che ammontano a € 338,14.

Spese tecniche per il completamento della pratica (consistenti nella redazione dell'elaborato grafico, perizia giurata sullo stato delle opere, certificato di idoneità statica e dichiarazione sullo stato dei lavori) per il rilascio del titolo in sanatoria calcolate in circa di €3.000,00

Complessivamente calcolati in € 5.299,59

L'immobile, come già descritto, necessita di un importante intervento nella copertura del piano secondo consistente nella demolizione e nel ripristino del tetto. Per tale intervento è stato stimato il costo € 35.000,00 per la loro demolizione comprensivo di trasporto dei materiali di risulta, posa in opera della nuova copertura e spese tecniche.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Venezia 23, piano T

Appezamento di terreno di forma trapezoidale, destinato ad area verde di pertinenza degli immobili descritti al Bene n.1 e Bene n.2, con accesso carrabile da Via Venezia n.23 e due accessi pedonali uno posto sempre su via Venezia s.n.c. e l'altro su Via Zannone s.n.c.. L'area è completamente recintata da un muro rivestito in intonaco di colore bianco con alcune fasce verticali in cortina. Al momento del sopralluogo l'area era completamente ricoperta da vegetazione spontanea costituita prevalentemente da rovi ed arbusti di vario genere e da alberi di alto fusto come due cipressi e delle querce. Nell'area, oltre ai fabbricati descritti ai beni n.1 e n.2, è stato individuato un piccolo manufatto addossato sul lato nord del muro di cinta, costituito da una copertura e delle colonne rivestito in mosaico di colore verde chiaro di cui non è nota la funzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1588, Sub. 502, Categoria E

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

Valore di stima del bene: € 18.900,00

La stima di un'area edificabile può avvenire in base ai seguenti aspetti economici: - valore di mercato; - valore di trasformazione; - valore complementare. La sottoscritta ha preferito seguire l'aspetto economico del più probabile valore di trasformazione con l'aggiunta dell'applicazione di tutti quegli elementi necessari per addivenire al valore effettivo e contestualizzato del terreno.

Il valore commerciale dei beni è stato determinato quindi sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Nella valutazione di un terreno edificabile è stata presa in considerazione la porzione di area edificabile in rapporto alla superficie del singolo terreno, ai vincoli naturali e alle regole urbanistiche che devono essere rispettate.

Per determinare la superficie edificabile, utile ad individuare il valore di un terreno edificabile, è stato considerato l'Indice di Fabbricabilità comprensoriale che secondo le NTA del P.R.G. del Comune di Ardea con destinazione "B - Completamento - Sottozona B7" Lottizzazione denominata "Nuova Florida" è 0,5 mc./mq.

Tenendo conto di quanto esposto fino ad ora, è stato applicato il seguente calcolo:

- Superficie del Lotto (SL) mq

- Indice di fabbricabilità: Ce = 0,5 mc/mq

- Stima del valore al metro quadro dell'immobile finito prendendo in considerazione i valori OMI e la tipologia edilizia prevista: Vemq 1400 €/mq

- Incidenza del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato: Ia = 15%

Il valore complessivo dell'immobile sarà:

$VE_{tot} = 1000 \times 0,5 \times 1400 = 700.000\text{€}$

Di conseguenza, il valore del terreno edificabile per metro quadro sarà pari a:

$VL = (Ia \times VE_{tot}) / SL$

$VL = (0,15 \times 700.000) / 1000 = 105,00 \text{ €/mq}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villa Ardea (RM) - Via Venezia, interno 1, piano S1 - T - 1 - 2	499,84 mq	1.400,00 €/mq	€ 699.776,00	100,00%	€ 699.776,00
<b>Bene N° 2</b> - Villetta Ardea (RM) - Via Venezia 23, interno A, piano T	87,00 mq	900,00 €/mq	€ 78.300,00	100,00%	€ 78.300,00
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Ardea (RM) - Via Venezia 23, piano T	180,00 mq	105,00 €/mq	€ 18.900,00	100,00%	€ 18.900,00
				Valore di stima:	€ 796.976,00

Valore di stima: € 796,976,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancato guadagno	3622,00	€
Stato d'uso e di manutenzione (bene n.1)	25000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione (bene n.2)	35000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione (bene n.3)	6000,00	€
Spese tecniche per la definizione della pratica di Concessione a Sanatoria	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 722.354,00**

Per il deprezzamento relativo al lotto unico sono stati calcolati:

A) costi per la regolarizzazione urbanistica del bene consistenti in:

- 1) pagamento dell'oblazione stimato allo stato in € 3.169,80;
- 2) pagamento degli oneri di urbanizzazione che ammontano a € 452,20;

Spese tecniche complessive per il completamento della pratica per il rilascio del titolo in sanatoria calcolate in circa di €5.000,00;

Per un totale di € 4.473,78

B) opere edilizie per la messa in sicurezza degli immobili in particolare:

- bene n°1 (porzione di villa) demolizione e rifacimento del tetto calcolato per complessivi € 25.000,00.
- bene n°2 (dependance) demolizione e rifacimento del tetto, opere di ripulitura degli ambienti interni, ripristino infissi ed impianti calcolato per complessivi € 35.000,00.

C) opere per la messa in sicurezza dell'area verde in particolare:

- bene n°3 (area di pertinenza) bonifica del terreno attraverso la rimozione di arbusti, erbacce, vegetazioni infestanti, sterpaglie e potatura degli alberi per complessivi € 6.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

Latina, li 05/09/2024

Il C.T.U.  
Arch. Gibbini Alessandra

Firmato digitalmente da  
**Alessandra Gibbini**  
CN = Gibbini Alessandra  
O = Ordine Architetti di Latina  
T = Architetto  
SerialNumber = TINIT-GBBLSN63S67G865T  
C = IT

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale (Aggiornamento al 20/01/2024)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atti Cerini e Fuccillo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Rilievo grafico (Aggiornamento al 20/01/2024)
- ✓ N° 4 Foto - Rilievo fotografico (Aggiornamento al 20/01/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie
- ✓ N° 6 Estratti di mappa
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico e planimetrie
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Variante al N.O. 140/69
- ✓ N° 10 Tavola del progetto - Variante al N.O. 140/69
- ✓ N° 11 Altri allegati - Domanda di sanatoria
- ✓ N° 12 Altri allegati - Istruttoria del 2001
- ✓ N° 13 Altri allegati - P.R.G. Comune di Ardea
- ✓ N° 14 Altri allegati - P.T.P.R. tav. A e Tav. B

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia, interno 1, piano S1 - T - 1 - 2  
Porzione di villa tri-familiare disposta su tre piani fuori terra con un piccolo locale cantina nel piano interrato situata nel Comune di Ardea nella Lottizzazione denominata "Nuova Florida", zona con valenza prettamente residenziale, con alcuni servizi dislocati nel raggio di 600 metri (scuole, supermercato ed attrezzature sportive). L'immobile, che è parte di un fabbricato di maggiore consistenza, presenta tre affacci liberi a nord-sud-ovest ed uno in aderenza ad est, con accesso indipendente da via Venezia e da via Zannone su area verde di pertinenza. Il lotto di terreno, di forma trapezoidale, adibito a giardino sul quale insiste l'immobile sopra descritto è parte in comune con un altro piccolo fabbricato, sempre di proprietà del debitore, descritto nel bene n.2 posto sul lato nord e adiacente al muro di confine con la via Venezia. L'immobile, dotato di parcheggi nell'area pertinenziale, dista circa km.7 dalla strada S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1588, Sub. 501, Categoria A7, Graffato si L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il bene oggetto della presente relazione, identificato al foglio n.45 particella n.1588 sub. n.501, ricade all'interno del P.R.G. del Comune di Ardea (RM), Approvato con la delibera di Giunta Regionale n. 5192/1984 del 1.08.1984, con destinazione "B - Completamento - Sottozona B7" Lottizzazione denominata "Nuova Florida". (Allegato n.13) Secondo le NTA del P.R.G. del Comune di Ardea l'Indice di fabbricabilità fondiario è 0,50 mc./mq Altezza massima, H = 7,50 ml. Secondo il P.T.P.R. approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, il fabbricato oggetto della presente relazione ricade tra i seguenti Beni paesaggistici: Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (art.134 co. 1, lett. c) DLgs n. 42/2004 - "Paesaggio degli insediamenti urbani" Art.27. (Allegato n.14)
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Venezia 23, interno A, piano T  
L'immobile è una piccola casa isolata (dependance) disposta su un unico piano, con accesso indipendente da Via Venezia oltre che su area di pertinenza in comune con altro fabbricato (Bene 1) sempre di proprietà del debitore.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1588, Sub. 503, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il bene oggetto della presente relazione, identificato al foglio n.45 particella n.1588 sub. n.503, ricade all'interno del P.R.G. del Comune di Ardea (RM), Approvato con la delibera di Giunta Regionale n. 5192/1984 del 1.08.1984, con destinazione "B - Completamento - Sottozona B7" Lottizzazione denominata "Nuova Florida". (Allegato n. 13) Secondo le NTA del P.R.G. del Comune di Ardea l'Indice di fabbricabilità fondiario è 0,50 mc./mq Altezza massima, H = 7,50 ml. Secondo il P.T.P.R. approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, il fabbricato oggetto della presente relazione ricade tra i seguenti Beni paesaggistici: Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (art.134 co. 1, lett. c) DLgs n. 42/2004 - "Paesaggio degli insediamenti urbani" Art.27. (Allegato n. 14 )
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Venezia 23, piano T  
Apprezzamento di terreno di forma trapezoidale, destinato ad area verde di pertinenza degli immobili descritti al Bene n.1 e Bene n.2, con accesso carrabile da Via Venezia n.23 e due accessi pedonali uno posto sempre su via Venezia s.n.c. e l'altro su Via Zannone s.n.c.. L'area è completamente recintata da un muro rivestito in intonaco di colore bianco con alcune fasce verticali in cortina. Al momento del sopralluogo l'area era completamente ricoperta da vegetazione spontanea costituita prevalentemente da rovi ed arbusti di vario genere e da alberi di alto fusto come due cipressi e delle querce. Nell'area,

oltre ai fabbricati descritti ai beni n.1 e n.2, è stato individuato un piccolo manufatto addossato sul lato nord del muro di cinta, costituito da una copertura e delle colonne rivestito in mosaico di colore verde chiaro di cui non è nota la funzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1588, Sub. 502, Categoria E L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene oggetto della presente relazione, identificato al foglio n.45 particella n.1588 sub. n.502, ricade all'interno del P.R.G. del Comune di Ardea (RM), Approvato con la delibera di Giunta Regionale n. 5192/1984 del 1.08.1984, con destinazione "B - Completamento - Sottozona B7" Lottizzazione denominata "Nuova Florida". (Allegato n. 13) Secondo le NTA del P.R.G. del Comune di Ardea l'Indice di fabbricabilità fondiario è 0,50 mc./mq Altezza massima, H = 7,50 ml. Secondo il P.T.P.R. approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, il terreno oggetto della presente relazione ricade tra i seguenti Beni paesaggistici: Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (art.134 co. 1, lett. c) DLgs n. 42/2004 - "Paesaggio degli insediamenti urbani" Art.27. (Allegato n.14)

**Prezzo base d'asta: € 722.354,00**

## SCHEMA RIASSUNTIVO PROCEDURA 70/2023

### LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 722.354,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Venezia, interno 1, piano S1 - T - 1 - 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1588, Sub. 501, Categoria A7, Graffato si	Superficie	499,84 mq
Stato conservativo:	L'immobile, oggetto della presente relazione, nel complesso si presenta in discreto stato di conservazione sebbene in evidente stato di abbandono. In particolare gli ambienti del piano terra e del piano primo sembrano essere stati oggetto di una ristrutturazione non completata mentre i locali posti al piano secondo, al momento del sopralluogo, si presentavano in condizioni di degrado a causa delle pessime condizioni del tetto. La copertura dei locali posti al piano secondo presentano delle evidenti macchie di infiltrazione di acqua proveniente dal tetto con conseguente rigonfiamento e distacco dell'intonaco. In particolare i pannelli tipo Isopan che costituiscono la copertura delle due stanze realizzate sull'originario terrazzo sono in pessime condizioni così come i pannelli del controsoffitto che in alcuni punti sono rotti. Le pessime condizioni del tetto sono la causa delle macchie di umidità presenti sulla parte alta delle pareti perimetrali e dei tramezzi del piano secondo. Anche la maggior parte degli infissi esterni, realizzati in legno e non manutenzionati, sono in cattivo stato di conservazione. Inoltre la folta vegetazione, presente nell'area pertinenziale, che è arrivata a lambire il fabbricato ha in parte danneggiato gli intonaci del piano terra e la pavimentazione esterna. (Allegato n.4)		
Descrizione:	Porzione di villa tri-familiare disposta su tre piani fuori terra con un piccolo locale cantina nel piano interrato situata nel Comune di Ardea nella Lottizzazione denominata "Nuova Florida", zona con valenza prettamente residenziale, con alcuni servizi dislocati nel raggio di 600 metri (scuole, supermercato ed attrezzature sportive). L'immobile, che è parte di un fabbricato di maggiore consistenza, presenta tre affacci liberi a nord-sud-ovest ed uno in aderenza ad est, con accesso indipendente da via Venezia e da via Zannone su area verde di pertinenza. Il lotto di terreno, di forma trapezoidale, adibito a giardino sul quale insiste l'immobile sopra descritto è parte in comune con un altro piccolo fabbricato, sempre di proprietà del debitore, descritto nel bene n.2 posto sul lato nord e adiacente al muro di confine con la via Venezia. L'immobile, dotato di parcheggi nell'area pertinenziale, dista circa km.7 dalla strada S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Venezia 23, interno A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1588, Sub. 503, Categoria A7	Superficie	87,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente relazione, identificato al NCEU al foglio n.45 part. la n. 1588 sub. n.503, risulta fatiscente ed in evidente stato di abbandono. non è stato possibile eseguire un rilievo diretto in quanto inaccessibile.		

<b>Descrizione:</b>	L'immobile è una piccola casa isolata (dependance) disposta su un unico piano, con accesso indipendente da Via Venezia oltre che su area di pertinenza in comune con altro fabbricato (Bene 1) sempre di proprietà del debitore.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

<b>Bene N° 3 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - Via Venezia 23, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1588, Sub. 502, Categoria E	<b>Superficie</b>	180,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto della presente relazione, identificato al NCEU al foglio n.45 part.la n. 1588 sub. n.502, risultava alla data del sopralluogo in evidente stato di abbandono. Il terreno era interamente coperto da vegetazione spontanea, rovi ed arbusti di vario genere per la maggior parte inaccessibile. Gli ingressi al lotto di terreno, principale e secondario, su via Venezia erano completamente ostruiti da rovi tanto che è stato possibile accedervi solo dall'ingresso secondario su via Zannone.		
<b>Descrizione:</b>	Appezamento di terreno di forma trapezoidale, destinato ad area verde di pertinenza degli immobili descritti al Bene n.1 e Bene n.2, con accesso carrabile da Via Venezia n.23 e due accessi pedonali uno posto sempre su via Venezia s.n.c. e l'altro su Via Zannone s.n.c.. L'area è completamente recintata da un muro rivestito in intonaco di colore bianco con alcune fasce verticali in cortina. Al momento del sopralluogo l'area era completamente ricoperta da vegetazione spontanea costituita prevalentemente da rovi ed arbusti di vario genere e da alberi di alto fusto come due cipressi e delle querce. Nell'area, oltre ai fabbricati descritti ai beni n.1 e n.2, è stato individuato un piccolo manufatto addossato sul lato nord del muro di cinta, costituito da una copertura e delle colonne rivestito in mosaico di colore verde chiaro di cui non è nota la funzione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA, INTERNO 1, PIANO S1 - T - 1 - 2**

---

### *Trascrizioni*

- **Ipoteca giudiziale**  
Trascritto a Latina il 12/12/2023  
Reg. gen. 67928 - Reg. part. 48755  
Quota: 100

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA VENEZIA 23, INTERNO A, PIANO T**

---

### *Trascrizioni*

- **Ipoteca giudiziale**  
Trascritto a Latina il 12/12/2023  
Reg. gen. 67928 - Reg. part. 48755  
Quota: 100  
A favore di **Finanziaria Immobiliare S.p.A.**

Formalità a carico della procedura

Note: Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di Atto giudiziario Tribunale di Latina Trascritto a Latina il 12/12/2023 Reg. gen. 67928 - Reg. part. 48755 e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: -La cancellazione del pignoramento, comporta un costo pari a €294,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo. -La cancellazione/restrizione beni di ipoteca giudiziale, comporta un costo pari a €200 imposte di registro, €155,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso.