
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Guidi Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 156/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 156/2023 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 62.000,00	15



INCARICO

In data 20/07/2023, il sottoscritto Ing. Guidi Claudia, con studio in Via Menotti Garibaldi, 15 - 00049 - Velletri (RM), email guidiclaudia@inwind.it, PEC cl.guidi@pec.ording.roma.it, Tel. 06 98 182 946, Fax 06 98 182 946, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - via Lungomare degli Ardeatini, 522, interno 7, piano 1

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare ricade nel Comune di Ardea sulla via Lungomare degli Ardeatini, ovvero sulla zona litoranea ad una distanza minima dalla spiaggia e a pochi km del centro cittadino.

L'abitazione si sviluppa al piano primo di una palazzina di tre piani fuori terra e ulteriore piano attico con affaccio sulla litoranea e verso il mare.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, bagno e due balconi, di cui uno chiuso abusivamente a veranda.

La superficie utile residenziale complessiva è pari a 28,50 mq mentre la superficie lorda commerciale è di 34,00 mq. I balconi hanno superficie totale pari a 14,60 mq.

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 26/09/2023 assieme al custode Avv. Negroni e alla presenza del debitore.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - via Lungomare degli Ardeatini, 522, interno 7, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il certificato notarile è stato depositato in data 12/05/2023, così come specificato nella Relazione Preliminare dell'Avv. Renato Negroni il quale al punto 3 della stessa dichiara: "La relazione notarile e la nota di trascrizione del pignoramento immobiliare risultano depositate entrambe il 12/05/2023."



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalla relazione del delegato dal GE al punto n.6 si evince quanto: "*Dalla documentazione in atti non risultano comproprietari*".

La scrivente ha inoltre richiesto copia dell'atto di compravendita del Notaio Leofreddi da cui si evince che l'esecutato risulta di stato civile celibe. Tale atto viene riportato tra gli allegati della presente relazione.

CONFINI

L'appartamento posto al piano primo, distinto con l'interno 7, confina con l'int. 8 sub 9, il vano scale sub 1 BCNC, salvo altri. Per ogni ulteriore verifica vedere l'elaborato planimetrico contenuto nell'allegato della documentazione catastale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	28,75 mq	34,00 mq	1	34,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	8,60 mq	8,60 mq	0,40	3,44 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				38,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				38,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze dell'immobile possono essere desunte dalla tavola grafica di rilievo e sono pari a una superficie lorda di circa mq. 34,00 con destinazione residenziale; la superficie netta complessiva è di 28,75 mq, più nel dettaglio la superficie netta del soggiorno con AC è di 15,50 mq., il bagno misura 3,25 mq ed è preceduto da un modesto disimpegno di 1,00 mq, mentre la stanza da letto misura 9,00 mq. Le superfici dei balconi sono pari a 6,00 mq e 8,60 mq.; il secondo balcone risulta chiuso a veranda abusivamente e necessita di un ripristino dello stato dei luoghi alla destinazione d'uso di origine come



superficie non residenziale, nella tabella delle consistenze ha un coefficiente più alto dell'altro perchè balcone parzialmente chiuso su più lati che risulta abbastanza assimilabile ad una loggia, con maggiore funzionalità dovuta alla buona copertura una volta riportato allo stato legittimo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/03/1990 al 01/11/1994	**** Omissis ***** Omissis ****, proprietà per 1/2 ciascuno	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 162, Sub. 8 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 39 mq Rendita £ 765.000,00 Piano 1
Dal 01/11/1994 al 17/04/2007	**** Omissis **** proprietà 1/6, **** Omissis **** proprietà 1/6, **** Omissis **** proprietà 1/6, **** Omissis **** proprietà 3/6	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 163, Sub. 8 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 39 mq Rendita £ 765.000,00 Piano 1
Dal 01/01/1994 al 03/10/2023	**** Omissis **** proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 162, Sub. 8 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 39 mq Rendita € 371,85 Piano 1

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali, inoltre il delegato nella propria relazione al punto n. 4 dichiara: "dalla documentazione in atti risulta esserci corrispondenza dei dati catastali tra quanto indicato nell'atto di pignoramento immobiliare, quelli indicati nella documentazione ex art. 567 c.p.c. e nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare."

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	162	8		A2	3	3 vani	39 mq	371,85 €	1	



Corrispondenza catastale

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

Il sopralluogo ha permesso di verificare la sostanziale rispondenza rispetto alla planimetria catastale in atti presso la Banca dati dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, così come si evince dalla tavola di rilievo dello stato dei luoghi prodotta, a meno della chiusura abusiva di un balcone. La sottoscritta non ha ritenuto di dover riprodurre una nuova planimetria in quanto l'immobile deve essere riportato allo stato legittimo, con ripristino dello stato dei luoghi e ritorno alla conformità con il cespite graficizzato.

Si precisa che la visura al catasto terreni mostra come il terreno non è stato portato all'Ente Urbano e ad oggi pertanto ancora risulta immobile di catasto terreni con qualità: PASC CESPUG di classe 3 Superficie: 1.312 m².

PRECISAZIONI

Si ritiene di dover precisare che la particella catastale su cui è stato edificato il fabbricato in cui ricade il cespite oggetto di esecuzione ad oggi risulta al catasto terreni per mancato passaggio all'Ente Urbano.

Inoltre occorre ribadire che la particella 162 del Foglio 46, è gravata da uso civico privato come meglio illustrato nel paragrafo specifico.

STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto di procedura è una abitazione in mediocre stato di conservazione per quanto riguarda gli interni, principalmente a causa di scarsa manutenzione e al mancato rinnovamento delle finiture e dell'impiantistica, tra cui la mancanza dell'impianto di riscaldamento. Circa gli esterni e le parti comuni lo stato conservativo può ritenersi buono.

PARTI COMUNI

Come si evince dall'elaborato planimetrico e dall'elenco dei subalterni le aree comuni sono costituite dai beni comuni non censibili, ovvero zone di accesso, la corte esterna e il locale stenditoio; per ulteriori approfondimenti si rimanda a tali documenti catastali e alle tabelle millesimali, entrambi allegati alla perizia.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La sottoscritta ha provveduto a formulare diversi quesiti all'Ufficio ed in particolare è stata verificata la presenza di usi civici sulla particella del foglio 46 n 162; più nello specifico trattasi di uso civico privato che non è mai stato liquidato, la cui alienazione dovrebbe avvenire a cura dell'intero



condominio e che ha un costo di €/mq 1,67 calcolato sulla superficie dell'intera particella al catasto terreni.

Si fa presente che l'importo di una eventuale affrancazione, ammonta a € 2.191,00 oltre ai diritti di istruttoria pari a € 100,00, per un totale di € 2.291,00.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento in esame ricade in un edificio di tre piani fuoriterza adibiti ad abitazione e copertura a terrazza con ulteriore piano attico. La struttura portante è costituita da gabbia in cemento armato con fondazioni a plinti e travi di collegamento ed in elevazione pilastri, travi e solai tradizionali in laterocemento gettati in opera. Tali informazioni sono state dedotte dal certificato di collaudo delle strutture, riportato tra gli allegati.

L'edificio è rivestito a cortina con alcune parti civilmente intonacate e tinteggiate, come riscontrabile dalla documentazione fotografica. Circa gli interni le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco e colore verde, in mediocre stato di conservazione per mancata manutenzione, evidente soprattutto nella zona giorno. La pavimentazione è in grès, omogenea in tutta l'abitazione. Il bagno è dotato di accessori igienico sanitari normali bianchi, con vasca. Gli infissi interni sono in metallo con avvolgibili, all'ingresso è presente un portoncino in legno mentre le porte interne sono in legno ordinario. Gli impianti, elettrico ed idrico, sono di tipo tradizionale sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è assente mentre nel bagno è presente uno scaldabagno. Manca l'impianto telefonico, mentre sono presenti il citofonico ed il televisivo condominiale. I servizi di approvvigionamento idrico e smaltimento acque reflue sono quelli comunali. Su tali aspetti impiantistici si è fatto riferimento alle dichiarazioni del debitore in quanto non sono state fornite certificazioni degli stessi.

Si precisa che l'ascensore non è presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal debitore, coma anche da dichiarazioni fornite al custode presente all'accesso congiunto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/1990 al 01/11/1994	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lorusso Caputo Andrea	13/03/1990	36101	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	02/04/1990	13702	9485
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 01/11/1994 al 18/04/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Roma	19/04/2002	36	17799		
Dal 18/04/2007 al 08/05/2023	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. Andrea Leofreddi,	18/04/2007	15610	8429
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	26/04/2007	34311	16517
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Circa la situazione dell'immobile rispetto al ventennio si riporta quanto dichiarato dal delegato nella relazione preliminare al punto 5): "Dalla documentazione depositata risulta esserci la continuità delle trascrizioni per l'intero ventennio antecedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare".

Per ogni ulteriore verifica o approfondimento in merito si rimanda a tale documento ed alla certificazione notarile in atti.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 08/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo ipotecario
Iscritto a Roma il 26/04/2007
Reg. gen. 34169 - Reg. part. 9955
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **trascrizione del pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 08/05/2023
Reg. gen. 25487 - Reg. part. 17761
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Per ogni ulteriore approfondimento si rimanda alla relazione preliminare del delegato ed al certificato notarile da cui sono stati estratti i dati riportati; entrambi i documenti vengono allegati alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore Generale, approvato con DGR n. 5192 del 1/8/1984, l'area su cui sorge il fabbricato risulta in Zona B di completamento residenziale, sottozona B7.

L'area è soggetta a vincolo paesaggistico (D. Lgs 42/04), paesaggi degli insediamenti urbani (Tav. A del PTPR) e aree urbanizzate del PTPR (individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal piano paesaggistico, art 134 c1, lett c D. Lgs 42/04), oltre al vincolo della fascia di rispetto dalla linea di battaglia di 300 mt.

Si allegano gli stralci delle norme tecniche di attuazione e della tavola B di PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sono presenti diritti demaniali o usi civici, come evidenziato nel paragrafo specifico.

In data 03/10/2023 la scrivente si è recata presso l'UTC di Ardea per espletare accesso agli atti.

In tale occasione sono stati acquisiti i seguenti titoli edilizi inerenti la pratica n. 1/88:

- concessione edilizia prot.16398 del 18/02/1988 con relativo elaborato grafico;



- comunicazioni di inizio e fine lavori;
- richiesta di certificato di abitabilità con allegato certificato di collaudo statico ed elaborato planimetrico catastale.

Tutti i documenti citati vengono riportati nell'Allegato G.

La sottoscritta ha provveduto a formulare diversi quesiti all'Ufficio ed in particolare è stata verificata la situazione della chiusura abusiva del balcone a veranda e la presenza di usi civici sulla particella del foglio 46 n 162, di cui si dirà nel paragrafo specifico.

Per l'abuso si ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi originario con rimozione degli infissi e il ritorno alla destinazione d'uso corretta a balcone.

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 idrico.

Si precisa che non sono state rinvenute né consegnate certificazioni degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 750,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.500,00

In data 15/09/23 la scrivente ha richiesto all'Amministratore di Condominio riscontro sulla posizione dell'Esecutato rispetto all'immobile oggetto di accertamento e ulteriori documenti quali il regolamento di condominio e le tabelle millesimali, in parte forniti e riportati tra gli allegati; infatti ha fatto seguito alla scrivente la seguente risposta, circa quanto richiesto:

- *in allegato situazione debitoria alla data odierna, riportante un importo di Euro 13.109,23*
- *Non vi sono delibere straordinarie;*
- *Non vi sono procedimenti giudiziari relativamente all'immobile;*
- *La spesa annua che va dal 01 Giugno al 31 Maggio di ogni anno è di euro 750,00 circa;*
- *Allego Tabelle millesimali e preciso che non vi è un regolamento condominiale.*

Si allegano pertanto alla perizia la situazione debitoria, le tabelle millesimali con le relative piantine e



la risposta integrale inviata alla scrivente dall'Amministratore.

In riferimento alle spese condominiali insolute, che ammontano a complessivi € 13.109,23, si ritiene di dover ritenere a carico dell'acquirente le sole ultime due annualità per un importo di € 1.500,00 da cui la successiva decurtazione che avverrà nell'ambito della stima.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - via Lungomare degli Ardeatini, 522, interno 7, piano 1.

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare ricade nel Comune di Ardea sulla via Lungomare degli Ardeatini, ovvero sulla zona litoranea ad una distanza minima dalla spiaggia e a pochi km del centro cittadino. L'abitazione si sviluppa al piano primo di una palazzina di tre piani fuori terra e ulteriore piano attico con affaccio sulla litoranea e verso il mare. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, bagno e due balconi, di cui uno chiuso abusivamente a veranda. La superficie utile residenziale complessiva è pari a 28,50 mq mentre la superficie lorda commerciale è di 34,00 mq. I balconi hanno superficie totale pari a 14,60 mq. Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 26/09/2023 assieme al custode Avv. Negroni e alla presenza del debitore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 162, Sub. 8, Categoria A2

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

Valore provvisorio di stima del bene: € 64.251,00

DEFINIZIONE DEL VALORE DEL LOTTO

In linea generale la valutazione dei beni consiste nella determinazione del valore "di mercato" detto anche valore venale. Il più probabile valore di mercato viene definito come la più probabile somma di moneta con la quale può essere scambiato il bene oggetto della stima in un determinato mercato e ad un certo tempo. Fra i vari metodi è stato scelto quello comparativo diretto o stima "sintetica". Questo metodo permette di comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri tecnici (superfici, numero di vani) o economici (canone, reddito imponibile). Come nella normale prassi si ritiene opportuno adoperare il prezzo per metro quadro di superficie lorda, e non quella netta utile calpestabile, in riferimento ai valori opportuni per la zona specifica, con considerazioni che tengano conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene. Le superfici calpestabili possono essere desunte dalla planimetria di rilievo, così come sono state riportate precedentemente, mentre ai fini della stima si utilizzeranno le superfici lorde commerciali, calcolate con i criteri riportati più avanti. Al fine della commerciabilità della proprietà, si terrà conto dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione, dell'ubicazione e del tipo di finiture.

STIMA SINTETICA

Le superfici lorde commerciali, utili per la stima sintetica, vengono ottenute da un computo che avviene secondo il seguente criterio: a)100% delle superfici calpestabili; b)100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti; c)nel caso di unità immobiliare ricadente in edificio con più unità: 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali (i muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm,



mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25); d)per i balconi, le terrazze e similari, superfici accessorie di ornamento, la superficie si misura fino al contorno esterno; e)La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Per la determinazione del valore di mercato la sottoscritta ha reperito gli stralci delle rilevazioni dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2022, per la zona specifica, nel comune di Ardea, zona litoranea. L'edificio che ospita il lotto si trova in prossimità del mare e alle principali arterie che portano a Roma, a pochi km dal centro urbano della cittadina, tutti aspetti che incidono positivamente sul parametro di stima relativo alla posizione. L'OMI per le abitazioni civili, in stato di conservazione normale, riporta i valori min e max pari a €/mq 1.100,00 e €/mq 1.650,00.

Considerando la tipologia residenziale, nella zona specifica con ottima posizione e panoramicità, il buon stato di conservazione e manutenzione delle parti comuni, le sufficienti finiture interne, nonché il buon taglio per una casa per le vacanze, la luminosità e vista, a fronte di una certa carenza impiantistica, ma compensata dalla presenza di un clima mite nella zona specifica prossima al mare da cui la vocazione di casa per le vacanze, oltre all'area esterna e parti comuni a disposizione per il parcheggio, ai fini della stima si ritiene congruo il valore pari a €/mq 1.650,00. Circa gli aspetti trattati nel paragrafo della regolarità urbanistica, i necessari ripristini ed il deprezzamento dovuto agli oneri condominiali, si effettueranno delle detrazioni sul valore del lotto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - via Lungomare degli Ardeatini, 522, interno 7, piano 1	38,94 mq	1.650,00 €/mq	€ 64.251,00	100,00%	€ 64.251,00
Valore di stima:					€ 64.251,00

Valore provvisorio di stima: € 64.251,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	1500,00	€
rimozione infissi veranda	1000,00	€

Valore finale di stima: € 61.751,00 arrotondabile a € 62.000,00



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

Velletri, li 11/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Guidi Claudia

LISTA DEGLI ALLEGATI

- A. Verbale delle operazioni peritali;
- B. Certificazione notarile Notaio Barbagallo;
- C. Nota di trascrizione pignoramento;
- D. Relazione preliminare Avv. Renato Negroni;
- E. Atto di compravendita Notaio Leofreddi;
- F. Documentazione Catastale;
- G. Documentazione UTC di Ardea;
- H. Riscontro Amministratore di Condominio, situazione debitoria, tabelle millesimali e piantine;
- I. Documentazione fotografica;
- J. Tavola grafica – planimetria di rilievo;
- K. Stralcio Prg e NTA, PTPR;
- L. Listino OMI 2 semestre 2022;
- M. Copia invio della relazione alle parti tramite e-mail PEC;



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - via Lungomare degli Ardeatini, 522, interno 7, piano 1

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare ricade nel Comune di Ardea sulla via Lungomare degli Ardeatini, ovvero sulla zona litoranea ad una distanza minima dalla spiaggia e a pochi km del centro cittadino. L'abitazione si sviluppa al piano primo di una palazzina di tre piani fuori terra e ulteriore piano attico con affaccio sulla litoranea e verso il mare. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, bagno e due balconi, di cui uno chiuso abusivamente a veranda. La superficie utile residenziale complessiva è pari a 28,50 mq mentre la superficie lorda commerciale è di 34,00 mq. I balconi hanno superficie totale pari a 14,60 mq.

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 26/09/2023 assieme al custode Avv. Negroni e alla presenza del debitore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 162, Sub. 8, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale, approvato con DGR n.5192 del 1/8/1984, l'area su cui sorge il fabbricato risulta in Zona B di completamento residenziale, sottozona B7. L'area è soggetta a vincolo paesaggistico (D. Lgs 42/04), paesaggi degli insediamenti urbani (Tav. A del PTPR) e aree urbanizzate del PTPR (individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal piano paesaggistico, art 134 c1, lett c D. Lgs 42/04), oltre al vincolo della fascia di rispetto dalla linea di battigia di 300 mt. Si allegano gli stralci delle norme tecniche di attuazione e della tavola B di PRG.

Prezzo base d'asta: € 61.751,00 arrotondabile a € 62.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 156/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ardea (RM) - via Lungomare degli Ardeatini, 522, interno 7, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 162, Sub. 8, Categoria A2	Superficie	38,94 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di procedura è una abitazione in mediocre stato di conservazione per quanto riguarda gli interni, dovuto principalmente alla scarsa manutenzione e al mancato rinnovamento delle finiture e dell'impiantistica, tra cui la mancanza dell'impianto di riscaldamento. Circa gli esterni e le parti comuni lo stato conservativo può ritenersi buono.		
Descrizione:	Il bene oggetto di esecuzione immobiliare ricade nel Comune di Ardea sulla via Lungomare degli Ardeatini, ovvero sulla zona litoranea ad una distanza minima dalla spiaggia e a pochi km del centro cittadino. L'abitazione si sviluppa al piano primo di una palazzina di tre piani fuori terra e ulteriore piano attico con affaccio sulla litoranea e verso il mare. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, bagno e due balconi, di cui uno chiuso abusivamente a veranda. La superficie utile residenziale complessiva è pari a 28,50 mq mentre la superficie lorda commerciale è di 34,00 mq. I balconi hanno superficie totale pari a 14,60 mq. Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 26/09/2023 assieme al custode Avv. Negroni e alla presenza del debitore.		
Vendita soggetta a IVA:			
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

