

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bianchini Monica, nell'Esecuzione Immobiliare 483/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

contro

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]



## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Dati Catastali .....	4
Stato conservativo .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	5
Stato di occupazione .....	5
Provenienze Ventennali .....	5
Formalità pregiudizievoli .....	6
Normativa urbanistica .....	6
Regolarità edilizia .....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	7
Stima / Formazione lotti .....	7
Riepilogo bando d'asta .....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 483/2023 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12

## INCARICO

---

All'udienza del 01/02/2024, il sottoscritto Arch. Bianchini Monica, con studio in Via Vittorio Marandola, 46 - 00049 - Velletri (RM), email arch.monica.bianchini@gmail.com, PEC mo.bianchini@pec.archrm.it, Tel. 06 9626371, Fax 347 0139117, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/02/2024 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) - Lungomare Tor San Lorenzo, 257

## DESCRIZIONE

---

L'immobile pignorato, costituito da un appartamento con giardino, fa parte di un progetto per la realizzazione di una villetta ad uso residenziale, il tutto con copertura piana, realizzato negli anni 70.

L'intero lotto è ubicato in località Marina di Ardea, a circa 8 Km dal centro di Ardea e a un 1 km dal mare.

L'accesso al lotto avviene direttamente da Via Lungomare Tor San Lorenzo.

L'appartamento ha accesso sia carrabile che pedonale, entrando dal cancello carrabile e da quello pedonale, si accede alla corte esclusiva del fabbricato, in parte lasciata a verde e in parte pavimentata.

L'abitazione attualmente è composta da un piano terra con soggiorno/pranzo, cucina, un bagno, due stanze una con bagno e l'altra con ripostiglio, oltre ad un altro ripostiglio nel corridoio.

Attualmente l'interno e l'esterno dell'immobile non versano in buone condizioni.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Lungomare Tor San Lorenzo, 257

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come da relazione del professionista delegato Avvocato Giallanella Maria Gabriella, depositata in data 02/02/2024, la procedura risulta procedibile.

Il sottoscritto CTU ha effettuato le visure ipotecarie aggiornate in data 23/03/2024

## TITOLARITÀ

---

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

## CONFINI

L'immobile pignorato confina con sub. 2, sub. 6, Via Lungomare Tor San Lorenzo, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,28 mq	95,26 mq	1	100,00 mq	3,14 m	T
Giardino	150,00 mq	150,00 mq	0,18	26,46 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>126,46 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>126,46 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	1122	3		A2	3	5,5 vani	98 mq	681,72 €	T	

### Corrispondenza catastale

Rispetto alla planimetria catastale l'immobile non è conforme.

La sottoscritta, considerato che l'immobile è conforme alla concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata, ha provato a presentare il nuovo accatastamento, ma lo stesso è stato respinto dall'Agenzia delle Entrate in quanto andando a modificare il bene comune non censibile (sub 1) per assegnare la corte all'immobile pignorato, oggi non presente nell'accatastamento attuale, viene richiesta una autorizzazione a firma di tutti i proprietari della palazzina. Pertanto non è stato possibile effettuare il nuovo accatastamento. Si precisa che tale corte/giardino è stata riportata come descrizione nell'atto di acquisto degli esecutati, ma mai rappresentata da nessuna parte.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si trova in un mediocre stato conservativo.  
Sono presenti, in alcune stanze, fenomeni di condensa.  
Inoltre gli infissi sono datati e le tapparelle sono in parte rovinate.  
Anche nel bagno sono presenti distacchi di maioliche.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Da informazioni assunte presso il Comune di Ardea, il terreno dove sorge l'immobile pignorato è gravato da uso civico, pertanto tale terreno dovrà essere affrancato. La spesa è pari a circa € 150,00 di diritti oltre a € 1,68 x mq dell'intero lotto della part. 1122, (ossia 1160 mq x 1.68€ = 1948,80 Tale importo complessivo, dovrà essere diviso per tutti i proprietari degli immobili che insistono sulla particella di terreno 1122, dovrà essere sempre richiesto per l'intero e pagata l'intera somma, un po' essere pagata in parte.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile ha esposizione Nord-Ovest. Nord-Est, Sud-Ovest  
L'altezza interna è di 3,14 mt  
La struttura è in cemento armato con muri perimetrali di tamponatura  
La copertura del fabbricato è piana  
Le pareti esterne e interne sono tinteggiate  
La pavimentazione interna è in gres  
Gli infissi interni quali porte e finestre sono in legno, con tapparelle in plastica  
L'impianto elettrico è sotto traccia  
L'immobile ha un giardino di pertinenza  
La caldaia si trova all'esterno sprovvista di Ape

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dagli esecutati, che vi risiedono come dichiarato nel verbale di sopralluogo

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/05/2006	[REDACTED], nata a Roma (RM), il 18/12/1980 [REDACTED] nato a Roma (RM), il 16/08/1981 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Nola Gianvincenzo	31/05/2006	83990	14926
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	08/06/2006	37438	21733

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 31/05/2006 al 10/12/1987	[REDACTED] nato a Roma il 06/04/1949, proprietario 1/1, per acquisto fattone da [REDACTED] Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Riccio Francesco	10/12/1987	24416	3211
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	15/12/1987		26056
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

**[REDACTED] Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario  
 Iscritto a Roma 2 il 08/06/2006  
 Reg. gen. 37439 - Reg. part. 9983  
 Importo: € 420.000,00  
 A favore di [REDACTED]  
 Contro [REDACTED]

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**  
 Trascritto a Roma 2 il 02/01/2024  
 Reg. gen. 42 - Reg. part. 18  
 A favore [REDACTED]  
 Contro [REDACTED]

## NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno dove si trova l'immobile pignorato, per effetto della variante al PRG, approvata con Deliberazione del 01.08.84, n.5192, ricade in Zona "B7" Completamento Residenziale.

Inoltre è sottoposto a Vincolo Paesistico poiché nella tav. B/ 399 del PTPR ricade nei Vincoli dichiarati, beni d'insieme bellezze panoramiche

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'edificio, dove si trova l'immobile pignorato è stato realizzato con Nulla Osta del 12/12/1973 a nome di [REDACTED] per un villino da adibirsi a civile abitazione.

La sottoscritta ha reperito Nulla Osta e grafico allegato al Nulla Osta, oltre all'autorizzazione dei Monumenti del Lazio.

Non è stato possibile reperire né collaudo sismico né abitabilità.

Successivamente è stato rilasciato Permesso a costruire in Sanatoria Legge 47/85, n. 1317/21-86, a nome dei Sig.ri [REDACTED], con grafico allegato.

L'immobile rispetto al grafico allegato alla sanatoria risulta conforme ad eccezione della corte esterna che non risulta individuata nell'elaborato progettuale.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Come dichiarato dagli eseguiti nel verbale di sopralluogo non è presente nessun condominio.

Unica indicazione che i contatori della luce sono sotto la scala condominiale accessibile da un cortile condominiale.

Le bollette quali telefono e gas sono intestate alla Sig.ra [REDACTED] mentre quelle di acqua e luce al Sig. [REDACTED].

## 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) - Lungomare Tor San Lorenzo, 257  
L'immobile pignorato, costituito da un appartamento con giardino fa parte di un progetto per la realizzazione di una villetta ad uso residenziale, il tutto con copertura piana, realizzato negli anni 70. L'intero lotto è ubicato in località Marina di Ardea, a circa 8 Km dal centro di Ardea e a un 1 km dal mare. L'accesso al lotto avviene direttamente da Via Lungomare Tor San Lorenzo. L'appartamento ha accesso sia carrabile che pedonale, entrando dal cancello carrabile e da quello pedonale, si accede alla corte esclusiva del fabbricato, in parte lasciata a verde e in parte pavimentata. L'abitazione attualmente è composta da un piano terra con soggiorno/pranzo, cucina, un bagno, due stanze una con bagno e l'altra con ripostiglio, oltre ad un altro ripostiglio nel corridoio. Attualmente l'interno e l'esterno dell'immobile non versano in buone condizioni.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 1122, Sub. 3, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 142.000,00  
Criteri di stima.  
Tra i criteri di stima è stato adottato quello correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una definizione concreta del "valore reale" del bene, statisticamente accettabile secondo le seguenti fasi operative: - definizione preliminare, sulla scorta di un indagine di mercato, di un valore unitario zonale attuale, medio-statistico, di un immobile simile di riferimento; - definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile; - comparazione

dell'immobile in esame a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, identificandone le differenze, con coefficienti incrementali o decrementali; -trasposizione di tali differenze, a mezzo di coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame. Il procedimento estimativo, pur inglobando comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti. Determinazione del valore unitario zonale medio di riferimento.

Le indagini di mercato, svolte sulla scorta anche di esperienze personali, oltre che facendo ricorso a diverse fonti quali: "B.I.R. - Borsa Imm.re Romana"; "O.M.I. - Osservatorio Imm.re dell'Agenzia del Territorio"; oltre che con l'attuale e reale mercato immobiliare attraverso figure professionali operanti nel campo immobiliare, riviste specializzate del settore, informazioni assunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, ovvero per comparazione con altri immobili ubicati nell'immediato circondario aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello oggetto della presente stima comparabili con lo stesso, hanno consentito alla sottoscritta di identificare un valore unitario medio al mq di mercato di € 1.300,00. Alcune pubblicazioni di dati sono per gli appartamenti e villini:

- OMI - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari riferite al 1° semestre 2023, fascia /zona: Suburbana/LIDO DI TOR SAN LORENZO - LE SALZARE (LUNGO MARE DI TOR SAN LORENZO), Codice zona: E2 relativamente a abitazioni con destinazione: Residenziale: Ville e Villini si ha un valore di Abitazioni civili di mercato minimo di €/mq 1.100,00 ed un valore di mercato massimo di €/mq 1.600,00. Mentre si ha un valore di Ville e Villini di mercato minimo di €/mq 1.200,00 ed un valore di mercato massimo di €/mq 1.800,00.

- BIR - Borsa immobiliare di Roma riferito al periodo di rilevazione gennaio-giugno 2023 relativamente alle abitazioni si ha un valore di mercato minimo di €/mq 750,00 ed un valore di mercato massimo di €/mq 1.200,00

- MERCATO IMMOBILIARE - Indagini di mercato Immobiliare relativamente agli appartamenti e ai villini a schiera, si ha un valore di mercato di €/mq 1510

Parametri formativi del valore di mercato I parametri fondamentali di natura intrinseca ed estrinseca che contribuiscono alla determinazione del concreto valore, vengono qui di seguito elencati: Parametro zonale, inteso come qualificazione conferita all'immobile da una serie di caratteristiche quali: - di ubicazione e di posizione in un nucleo definibile "centrale" ovvero "periferico", rispetto al centro urbano del Comune di Ardea e dalle eventuali potenzialità costruttive ed urbanistiche riservate alla stessa zona dagli strumenti normativi; - di utenza, definita dalla funzionalità della rete viabile, (strade, marciapiedi, parcheggi), da quella dei servizi, (mercati, negozi, cinematografi, chiese), dalle reti tecnologiche, (elettrica, idrica, fognante, telefonica, di metanizzazione); Parametro costruttivo, inteso come qualificazione conferita all'immobile dalle seguenti caratteristiche: - strutturale, relativa al corretto assetto statico delle strutture portanti e all'assenza di quadri di dissesto e degrado (assenza di fenomenologie di degrado da immissioni di acque, formazioni di condensa), in funzione dell'epoca di realizzazione e delle manutenzioni effettuate; - di finitura, relativa all'identificazione di buone caratteristiche formali e qualitative (buona qualità dei materiali e corretta posa in opera); - impiantistica, relativa alla identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni (elettrico, idrico, di riscaldamento/condizionamento, telefonico, citofonico, di smaltimento delle acque bianche e nere), nonché della rispondenza di questi alla normativa vigente. Parametro funzionale, inteso nel senso di una razionale fruizione degli interni ed esterni dell'immobile, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali quali, terrazzi, giardini, parcheggi, garage, magazzini, ecc. Parametro urbanistico, inteso nel senso della osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica e della corretta identificazione catastale dell'immobile; Parametro di trasformazione, inteso nel senso di una potenzialità d'uso diversa, a seguito di modifiche distributive e variazioni di destinazione Parametro estetico - architettonico, inteso nel senso di una qualificazione formale e stilistica dell'immobile, sia nelle facciate che negli ambienti interni, conferita dalle tipologie dei materiali utilizzati. Comparazione parametrica Comparando i parametri relativi all'immobile in esame a quello di riferimento con applicazione dei coefficienti incrementali o decrementali, a seconda della identificazione di situazioni migliori o peggiori, rispetto alla "media" assunta si ha:

Comparazione dei parametri zonal. L'ubicazione zonale, località Tor San Lorenzo, a poca distanza dal



mare, rispetto a quelli definibili "medi", conseguentemente, il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con applicazione di un coefficiente invariato, assunto pari a  $K_z = 1,00$

Comparazione di parametri costruttivi strutturali: il fabbricato sotto il profilo strutturale non presenta lesioni, il coefficiente può essere invariato ed assunto pari a  $K_{c1} = 1,00$ ; di finitura: le caratteristiche di finitura sono datate e possono essere trasposte in un coefficiente variato pari a  $K_{c2} = 0,90$ ; impiantistico: l'impianti sono sotto traccia possono essere trasposto in un coefficiente impiantistico invariato pari a  $K_{c3} = 1,00$  L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura, impiantistico, dà luogo ad un coefficiente costruttivo pari a  $K_c 0,90$  scaturito da  $K_{c1} \times K_{c2} \times K_{c3} = 1,00 \times 0,90 \times 1,00 = 0,90$

Comparazione dei parametri funzionali. In termini di razionale fruizione dell'immobile, sia i percorsi e le articolazioni esterne ed interne per raggiungere l'immobile, e dall'esame della planimetria allegata, poiché l'immobile è raggiungibile facilmente con la macchina, appaiono tali da indurre l'applicazione di un coefficiente invariato, pari a  $K_f 1,00$

Comparazione dei parametri urbanistici. In termini di osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, l'immobile risulta conforme alla Licenza rilasciata. A tale proposito si ritiene di applicare un coefficiente invariato pari a  $K_u 1,00$

Comparazione dei parametri di trasformazione. Attualmente l'area sulla quale insiste il fabbricato ricade in Zona B4": di completamento residenziale. A tale proposito si ritiene di applicare un coefficiente invariato pari a  $K_t 1,00$

Comparazione dei parametri architettonici. Trattasi di fabbricato a pianta rettangolare, il cui sviluppo architettonico presenta caratteristiche di costruzioni semplici e lineari, gli ambienti interni fenomeni di condensa per cui induce l'applicazione di un coefficiente variato, pari a  $K_{arck} 0,95$ .

Determinazione del coefficiente totale di comparazione. Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasporti differenziali e consequenziali dell'unità immobiliare in esame, risulta pari a:  $K_{tot} 0,86$  ( $K_z \times K_c \times K_f \times K_u \times K_{tr} \times K_{arck}$ ) corrispondente a  $(1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95) = 0,855$  Applicando il coefficiente totale  $K_{tot}$  di 0,86 trasposto numerico delle differenze qualitative dei parametri concretamente costitutivi del più probabile valore, da quello "medio" assunto pari a €/mq 1.300,00 per l'abitazione, si ha:  $€ 1300,00 \times 0,86 = €/mq 1.118,00$  arrotondo a €/mq 1.120,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - Lungomare Tor San Lorenzo, 257	126,46mq	1.120,00 €/mq	€ 141.635,20	100,00%	€ 141.635,20
Valore di stima arrotondato a:					€ 142.000,00

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 15/04/2024


  
 L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
 Arch. Bianchini Monica

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificazione ipocatastale depositata in data 15/01/2024...
- ✓ N° 3 Altri allegati - Esame preliminare documentazione ipocatastale Avv. Gabriella Giallanella in data 02/02/2024
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atto di compravendita Notaio Gianvincenzo Nola del 30/05/2006 rep. 83990 racc.14926
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezione ipotecaria urbano F. 55 part. 1122 sub. 3 del 23/03/2024
- ✓ N° 6 Altri allegati - Estratto di mappa catastale F. 55 part.1122
- ✓ N° 7 Altri allegati - Elenco immobili F. 55 part.1122
- ✓ N° 8 Altri allegati - Visure storica all'urbano F. 55 part. 1122 sub. 3
- ✓ N° 9 Altri allegati - Visure storica ai terreni F. 55 part. 1122
- ✓ N° 10 Altri allegati - Planimetria di accatastamento F. 55 part. 1122 sub 3
- ✓ N° 11 Altri allegati - Elaborati planimetrici del 31/03/2022 e del 21/01/1986
- ✓ N° 12 Altri allegati - Motivi di mancata accettazione pratica Docfa
- ✓ N° 13 Altri allegati - Nulla Osta esecuzione dei lavori del 12/12/1973 per la realizzazione di un villino da adibirsi a civile abitazione
- ✓ N° 14 Altri allegati - Grafico allegato al Nulla Osta del 12/12/1973
- ✓ N° 15 Altri allegati - Autorizzazione paesaggistica
- ✓ N° 16 Altri allegati - Permesso di costruire in Sanatoria Legge 47/85, n. 1317/21-86
- ✓ N° 17 Altri allegati - Grafico allegato al permesso di costruire in Sanatoria Legge 47/85, n. 1317/21-86
- ✓ N° 18 Altri allegati - Planimetria stato attuale a confronto con progetto autorizzato e accatastamento
- ✓ N° 19 Altri allegati - Fotografie illustrative immobile
- ✓ N° 20 Altri allegati - Perizia oscurata

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Lungomare Tor San Lorenzo, 257  
L'immobile pignorato, costituito da un appartamento con giardino fa parte di un progetto per la realizzazione di una villetta ad uso residenziale, il tutto con copertura piana, realizzato negli anni 70. L'intero lotto è ubicato in località Marina di Ardea, a circa 8 Km dal centro di Ardea e a un 1 km dal mare. L'accesso al lotto avviene direttamente da Via Lungomare Tor San Lorenzo. L'appartamento ha accesso sia carrabile che pedonale, entrando dal cancello carrabile e da quello pedonale, si accede alla corte esclusiva del fabbricato, in parte lasciata a verde e in parte pavimentata. L'abitazione attualmente è composta da un piano terra con soggiorno/pranzo, cucina, un bagno, due stanze una con bagno e l'altra con ripostiglio, oltre ad un altro ripostiglio nel corridoio. Attualmente l'interno e l'esterno dell'immobile non versano in buone condizioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 1122, Sub. 3, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il terreno dove si trova l'immobile pignorato, per effetto della variante al PRG, approvata con Deliberazione del 01.08.84, n.5192, ricade in Zona "B7" Completamento Residenziale. Inoltre è sottoposto a Vincolo Paesistico poiché nella tav. B/ 399 del PTPR ricade nei Vincoli dichiarati, beni d'insieme bellezze panoramiche

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 483/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - Lungomare Tor San Lorenzo, 257		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 1122, Sub. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	126,46 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in un mediocre stato conservativo. Sono presenti, in alcune stanze, fenomeni di condensa. Inoltre gli infissi sono datati e le tapparelle sono in parte rovinate. Anche nel bagno sono presenti distacchi di maioliche.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile pignorato, costituito da un appartamento con giardino fa parte di un progetto per la realizzazione di una villetta ad uso residenziale, il tutto con copertura piana, realizzato negli anni 70. L'intero lotto è ubicato in località Marina di Ardea, a circa 8 Km dal centro di Ardea e a un 1 km dal mare. L'accesso al lotto avviene direttamente da Via Lungomare Tor San Lorenzo. L'appartamento ha accesso sia carrabile che pedonale, entrando dal cancello carrabile e da quello pedonale, si accede alla corte esclusiva del fabbricato, in parte lasciata a verde e in parte pavimentata. L'abitazione attualmente è composta da un piano terra con soggiorno/pranzo, cucina, un bagno, due stanze una con bagno e l'altra con ripostiglio, oltre ad un altro ripostiglio nel corridoio. Attualmente l'interno e l'esterno dell'immobile non versano in buone condizioni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		