

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Muscato Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 462/2023 del R.G.E.

promossa da



**\*\*OMISSIS\*\***

contro

**\*\*OMISSIS\*\***



1 di 17

Firmato Da: MUSCATO MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 350bb90f8991c79f23148d6d51f002ae



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarietà .....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali .....	7
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Stima / Formazione lotti .....	12
ALLEGATI: .....	15
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 462/2023 del R.G.E.....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 108.000,00</b> .....	17



## INCARICO

---

All'udienza del 28/12/2023, il sottoscritto Arch. Muscato Mauro, con studio in Via Camillo Mada, 18 - 00049 - Velletri (RM), email mauromuscato@gmail.com, PEC m.muscato@pec.archrm.it, Tel. 346 41 28 200, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/01/2024 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) - Via del Mare delle Nubi 4, piano Terra (Coord. Geografiche: 41°36'12.1" N - 12°32'00.0" E)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

3 di 17

Firmato Da: MUSCATO MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 350bb90f8991c79f23148d6d51f002ae





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via del Mare delle Nubi 4, piano Terra

#### DESCRIZIONE

---

Appartamento con corte esclusiva annessa, sito nel Comune di Ardea (RM), con accesso da Via del Mare delle Nubi 4, posto al piano terra di una palazzina a destinazione residenziale di tre piani fuori terra.

L'appartamento è costituito da un locale di soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere da letto, un bagno ed un antibagno, per una superficie lorda di 84.50mq circa, oltre una corte pavimentata ad uso esclusivo di mq lordi 73,00 circa.

L'immobile è identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 49, Part.160, sub. 515).

Il lotto è inserito in un contesto prettamente residenziale ed agricolo, con buona presenza di parcheggi pubblici esterni, ma senza elementi di particolare pregio e servizi da segnalare (parchi pubblici, uffici postali e uffici pubblici, servizi alla persona in generale, etc.).

Si segnala la distanza di circa 4km dal litorale Marina di Ardea.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Come riportato all'interno della Relazione Preliminare redatta dal professionista delegato "dalla documentazione in atti, risulta essere stata depositata in data 20/12/2023 e, quindi, entro il termine di cui all'art. 567 c.p.c., la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali ed ipotecarie. Detta certificazione, inoltre, risulta essere completa. La nota di trascrizione del pignoramento risulta depositata in atti".

#### 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)



## CONFINI

L'immobile confina con la Via del Mare delle Nubi, con i subalterni 514 e 516 della particella 160, al foglio 49, salvo altri.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,10 mq	84,45 mq	1	84,45 mq	2,73 m	Terra
Corte pavimentata	57,50 mq	72,80 mq	0,18	13,10 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>97,55 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>97,55 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/09/2009 al 10/11/2009	<b>**OMISSIS**</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 160, Sub. 515 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 433,82 Piano T
Dal 11/11/2009 al 04/01/2024	<b>**OMISSIS**</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 160, Sub. 515 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 93 mq Rendita € 433,82 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



6 di 17

Firmato Da: MUSCATO MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 - Serial#: 350bb90f8991c79f23148d6d51002ae



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	160	515		A2	3	3,5 vani	93 mq	433,82 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato rilevato e l'ultima planimetria in atti, ad eccezione della effettuata trasformazione da finestra a porta-finestra nella camera esposta ad est.

Tale modifica non comporta la necessità di effettuare un aggiornamento planimetrico in Catasto, in quanto non va ad inficiare o modificare la rendita e la consistenza del bene censito, come per prassi e come da numerosi chiarimenti da parte dell'Agenzia delle Entrate (vedasi Circolare n. 2/2010 prot. 36607 del 9 luglio 2010).

## PRECISAZIONI

Si precisa che sia sull'Atto di Pignoramento, sia sulle visure catastali viene riportato come indirizzo "Via del Mare del Nettare n. 3", i quale trattasi in effetti del precedente accesso all'appartamento retrostante la palazzina.

Attualmente, l'unico accesso all'immobile avviene da Via del Mare delle Nubi n. 4.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presente in stato conservativo mediocre, in quanto:

- risulta inutilizzabile la caldaia;
- risulta da adeguare l'impianto elettrico (presenza di fili fuori traccia, distacco di prese elettriche dai cestelli, etc.)
- si evidenziano difetti alle pareti interne quali la mancanza di parti di battiscopa;
- il distacco di pozioni di intonaco;
- si rilevano tracce di umidità alle pareti e ai soffitti.

Si presentano in buono stato le aree esterne (corte pavimentata).

N.B. La debitrice riferisce durante il sopralluogo che l'immobile è stato oggetto di allagamenti derivanti dal mancato funzionamento dell'impianto di scarico acque chiare comunale (vedasi verbal allegato).



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: "eseguite con cordoli continui in cemento armato gravanti su muratura a secco" (cfr. Certificato Idoneità Statica del 23 maggio 1986);

Esposizione: Nord, Est;

Altezza interna utile: 273cm;

Strutture verticali: "struttura portante eseguita con muratura di blocchetti di tufo con cordoli perimetrali di coronamento in cemento armato ai vari piani" (cfr. Certificato Idoneità Statica del 23 maggio 1986);

Solai: "solai eseguiti con struttura mista in cemento armato e laterizio" (cfr. Certificato Idoneità Statica del 23 maggio 1986);

Copertura: a doppia falda gettata in c.a. alleggerito;

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato;

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate, colore rosso mattone;

Pareti interne: intonacate e tinteggiate, colore bianco, da riverniciare; rivestimenti nel bagno e nell'angolo cottura;

Pavimentazione interna: in gres, formato 30x30cm, colorazioni chiare nei locali di soggiorno, celesti nel bagno;

Pavimentazione esterna: in gres o clinker di piccolo formato;

Infissi esterni: alcuni in legno di pino russo e vetrocamera, alcuni in alluminio e vetrocamera, con persiane in ferro;

Infissi interni: ante al battente in legno tamburato;

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V con quadro elettrico e magnetotermici, da revisionare;

Impianto idrico: sottotraccia;

impianto termico: caldaia standard 24kW non funzionante, utilizzata mediante bombole di gas; radiatori in alluminio;

Terreno esclusivo: corte pavimentata di circa 73,00 mq lordi;

Posto auto: nessuno esclusivo;

Dotazioni condominiali: nessuna da segnalare;

Altro: portone blindato

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/1972 al 20/08/2005	**OMISSIS**	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mannella	19/10/1972	963611	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 3	28/10/1972	96371	66162

8 di 17



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/08/2005 al 17/01/2006	<b>**OMISSIS**</b>	Successione registrata a Bagheria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/12/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bagheria	07/12/2005	488	174
		Dal 17/01/2006 al 10/11/2009	<b>**OMISSIS**</b>	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Brunelli Marcello	17/01/2006			45761	8653
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	10/02/2006			7417	4078
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/11/2009	<b>**OMISSIS**</b>			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Brunelli Marcello	10/11/2009	50228	11442
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	26/11/2009	75431	39152
		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 risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato alla presente perizia.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 16/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni



- **ipoteca Volontaria** derivante da garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 24/07/2008  
Reg. gen. 45474 - Reg. part. 10306  
Importo: € 750.000,00  
A favore di **\*\*OMISSIS\*\***  
Contro **\*\*OMISSIS\*\***  
Capitale: € 1.500.000,00

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Velletri il 14/12/2023  
Reg. gen. 68484 - Reg. part. 49172  
Quota: 1/1 di piena proprietà  
A favore di **\*\*OMISSIS\*\***  
Contro **\*\*OMISSIS\*\***



### Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**  
Iscritto a Roma il 17/11/2009  
Reg. gen. 50225 - Reg. part. 11439  
A favore di **\*\*OMISSIS\*\***  
Contro **\*\*OMISSIS\*\***  
Note: Frazione € 300.000,00 (€ 150.000,00) relativa al foglio 47, part. 160, sub. 515.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile ricade all'interno delle Zone Territoriali Omogenee "E" del Piano Regolatore Generale di Ardea, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 5192 del 1° agosto 1984 e successive integrazioni.

La Zona "E - Agricola", è normata dall'art. 25 delle Norme Tecniche di Piano di cui si riporta un estratto in allegato.



## REGOLARITÀ EDILIZIA



La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta edificato senza titolo edilizio, e per tale motivo risulta presentata Domanda di Condonò ai sensi della Legge 47/85 che ha portato al rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 6623 del 23 marzo 2006 da parte del Comune di Ardea.

Per opere successive risultano presentate inoltre:

- DIA - (Denuncia di Inizio Attività) del 11 agosto 2006, prot. 35918;
- DIA del 1° settembre 2009, prot. 38800.

**N.B. Non risultano reperibili presso l'Ufficio Tecnico Comunale le ultime due D.I.A. sopra elencate (vedasi allegato 10. Documentazione Comunale), in quanto momentaneamente "fuori posto".**

**Lo scrivente CTU, non avendo potuto quindi visionare ed estrarre copia di tale fascicolo, si vede costretto a relazionare, in mancanze dello stesso ed in subordine, facendo riferimento a quanto riportato nell'ultima planimetria catastale in atti (VARIAZIONE del 08/09/2009 Pratica n. RM1318446 in atti dal 08/09/2009 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 298788.1/2009).**

Esiste cioè corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e l'ultima planimetria catastale presentata a seguito di DIA del 1° Settembre 2009, ad eccezione della modifica della finestre della camera sul lato est, trasformata in porta-finestra e delle superfetazioni riscontrate sul cortile privato (ripostigli di limitata altezza).

Per tale opera (modifica agli infissi), in quanto va a modificare i prospetti dell'edificio, andrà presentata una Scia in Sanatoria con contestuale pagamento delle oblazioni per comunicazione tardiva, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, ed andranno rimosse le superfetazioni sopra elencate.



## 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 del Mare delle Nubi 4, piano Terra  
Appartamento con corte esclusiva annessa, sito nel Comune di Ardea (RM), con accesso da Via del Mare delle Nubi 4, posto al piano terra di una palazzina a destinazione residenziale di tre piani fuori terra. L'appartamento è costituito da un locale di soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere da letto, un bagno ed un antibagno, per una superficie lorda di 84.50mq circa, oltre una corte pavimentata ad uso esclusivo di mq lordi 73,00 circa. L'immobile è identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 49, Part.160, sub. 515). Il lotto è inserito in un contesto prettamente residenziale ed agricolo, con buona presenza di parcheggi pubblici esterni, ma senza elementi di particolare pregio e servizi da segnalare (parchi pubblici, uffici postali e uffici pubblici, servizi alla persona in generale, etc.). Si segnala la distanza di circa 4km dal litorale Marina di Ardea.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 160, Sub. 515, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 108.000,00

### STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti: - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile; -determinazione del reddito lordo medio annuo ( R ) presunto ma che sia ordinario nella zona; -determinazione delle spese medie annue (S); -scelta del tasso di capitalizzazione ( r ); -capitalizzazione del reddito medio netto annuo; -eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima. Il reddito lordo annuo ( R ) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si deterranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di € 6.000,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di € 500,00).

Le spese medie annue ( S ) per:

- lavori periodici e straordinari;
- quota annua di ammortamento;
- imposizioni fiscali;

costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere

( R - S ) ove:

R = € 6.000,00

ed S = € 6.000,00 x 35 : 100 = € 2.100,00

€ 6.000,00 - € 2.100,00 = € 3.900,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto ( R - S ) : r = V

ove r = 3,50 %

€ 3.900,00 : 0,035 = € 111.428,50 (valore dell'immobile con stima Analitica)

### STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto:



1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc.
2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano.
3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Immobile con destinazione residenziale.

#### RIEPILOGO CONSISTENZE:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,10 mq	84,45 mq	1	84,45 mq	2,73 m	Terra
Corte pavimentata	57,50 mq	72,80 mq	0,18	13,10 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>97,55 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>97,55 mq</b>		

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 97,55

Valore unitario: € 1.250,00 (tiene conto dello stato di conservazione dell'immobile e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona ed è leggermente in diminuzione rispetto al valore medio di zona OMI visto lo stato di conservazione e vetustà dell'immobile)

Valore complessivo stima sintetica = mq 97,55 x € 1.250,00 = € 121.937,50

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo: (€ 111.428,50 + € 121.937,50) : 2 = € 116.683,00

A detta cifra andranno detratte:

- una riduzione del 5% sul valore iniziale in quanto l'immobile acquistato tramite asta giudiziaria non beneficia della garanzia per vizi (art. 2922 del c.c.): € 116.683,00 x 5% = € 5.834,00

- una riduzione per la presentazione delle spese tecniche ed oblazioni a titolo di multa per la presentazione della Scia in Sanatoria, calcolate orientativamente in € 1.500,00 per spese tecniche e diritti di istruttoria/segreteria, ed € 1.000,00 a titolo di oblazioni, per un totale di € 2.500,00 circa;

per cui si avrà : € 116.683,00 - € 5.834,00 - € 2.500,00 = € 108.349,00

**PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 108.000,00 (Euro centoottomila/00)**



**VALORE UNITARIO RISULTANTE:**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - Via del Mare delle Nubi 4, piano Terra	97,55 mq	1.107,12 €/mq	€ 108.000,00	100,00%	€ 108.000,00
Valore di stima:					€ 108.000,00

  
Valore di stima: € 108.000,00

**Valore finale di stima: € 108.000,00**







14 di 17

Firmato Da: MUSCATO MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 350bb90f8991c79f23148d6d51f002ae



ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo
2. Titolo di proprietà
3. Documentazione catastale
4. Relazione notarile di parte attrice
5. Relazione preliminare
6. Rilievo stato dei luoghi
7. Tavola di verifica regolarità urbanistica
8. Inquadramento satellitare
9. Documentazione fotografica
10. Documentazione comunale
11. Quotazioni immobiliari OMI
12. Documentazione condominiale
13. Ivia bozza di perizia alle parti
14. Perizia versione privacy



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 02/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Muscato Mauro



15 di 17

Firmato Da: MUSCATO MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 350bb90f8991c79f23148d6d51f002ae



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via del Mare delle Nubi 4, piano Terra  
Appartamento con corte esclusiva annessa, sito nel Comune di Ardea (RM), con accesso da Via del Mare delle Nubi 4, posto al piano terra di una palazzina a destinazione residenziale di tre piani fuori terra. L'appartamento è costituito da un locale di soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere da letto, un bagno ed un antibagno, per una superficie lorda di 84.50mq circa, oltre una corte pavimentata ad uso esclusivo di mq lordi 73,00 circa. L'immobile è identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 49, Part.160, sub. 515). Il lotto è inserito in un contesto prettamente residenziale ed agricolo, con buona presenza di parcheggi pubblici esterni, ma senza elementi di particolare pregio e servizi da segnalare (parchi pubblici, uffici postali e uffici pubblici, servizi alla persona in generale, etc.). Si segnala la distanza di circa 4km dal litorale Marina di Ardea.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 160, Sub. 515, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno delle Zone Territoriali Omogenee "E" del Piano Regolatore Generale di Ardea, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 5192 del 1° agosto 1984 e successive integrazioni. La Zona "E - Agricola", è normata dall'art. 25 delle Norme Tecniche di Piano di cui si riporta un estratto in allegato.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta edificato senza titolo edilizio, e per tale motivo risulta presentata Domanda di Condonò ai sensi della Legge 47/85 che ha portato al rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 6623 del 23 marzo 2006 da parte del Comune di Ardea.

Per opere successive risultano presentate inoltre:

- DIA - (Denuncia di Inizio Attività) del 11 agosto 2006, prot. 35918;
- DIA del 1° settembre 2009, prot. 38800.

**N.B. Non risultano reperibili presso l'Ufficio Tecnico Comunale le ultime due D.I.A. sopra elencate (vedasi allegato 10. Documentazione Comunale), in quanto momentaneamente "fuori posto".**

**Lo scrivente CTU, non avendo potuto quindi visionare ed estrarre copia di tale fascicolo, si vede costretto a relazionare, in mancanze dello stesso ed in subordine, facendo riferimento a quanto riportato nell'ultima planimetria catastale in atti (VARIAZIONE del 08/09/2009 Pratica n. RM1318446 in atti dal 08/09/2009 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 298788.1/2009).**

Esiste cioè corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e l'ultima planimetria catastale presentata a seguito di DIA del 1° Settembre 2009, ad eccezione della modifica della finestra della camera sul lato est, trasformata in porta-finestra e delle superfetazioni riscontrate sul cortile privato (ripostigli di limitata altezza).

Per tale opera, in quanto va a modificare i prospetti dell'edificio, andrà presentata una Scia in Sanatoria con contestuale pagamento delle oblazioni per comunicazione tardiva, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, ed andranno rimosse le superfetazioni sopra elencate.

**Prezzo base d'asta: € 108.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 462/2023 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - Via del Mare delle Nubi 4, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 160, Sub. 515, Categoria A2	<b>Superficie</b>	97,55 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in stato conservativo mediocre, in quanto: - risulta inutilizzabile la caldaia; - risulta da adeguare l'impianto elettrico (presenza di fili fuori traccia, distacco di prese elettriche dai cestelli, etc.) - si evidenziano difetti alle pareti interne quali la mancanza di parti di battiscopa; - il distacco di pozioni di intonaco; - si rilevano tracce di umidità alle pareti e ai soffitti. Si presentano in buono stato le aree esterne (corte pavimentata).		
<b>Descrizione:</b>	<p>Appartamento con corte esclusiva annessa, sito nel Comune di Ardea (RM), con accesso da Via del Mare delle Nubi 4, posto al piano terra di una palazzina a destinazione residenziale di tre piani fuori terra. L'appartamento è costituito da un locale di soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere da letto, un bagno ed un antibagno, per una superficie lorda di 84.50mq circa, oltre una corte pavimentata ad uso esclusivo di mq lordi 73,00 circa. L'immobile è identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 49, Part.160, sub. 515). Il lotto è inserito in un contesto prettamente residenziale ed agricolo, con buona presenza di parcheggi pubblici esterni, ma senza elementi di particolare pregio e servizi da segnalare (parchi pubblici, uffici postali e uffici pubblici, servizi alla persona in generale, etc.). Si segnala la distanza di circa 4km dal litorale Marina di Ardea. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.</p> <p>L'immobile risulta edificato senza titolo edilizio, e per tale motivo risulta presentata Domanda di Condono ai sensi della Legge 47/85 che ha portato al rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 6623 del 23 marzo 2006 da parte del Comune di Ardea. Per opere successive risultano presentate inoltre: - DIA - (Denuncia di Inizio Attività) del 11 agosto 2006, prot. 35918; - DIA del 1° settembre 2009, prot. 38800.</p> <p>N.B. Non risultano reperibili presso l'Ufficio Tecnico Comunale le ultime due D.I.A. sopra elencate (vedasi allegato 10. Documentazione Comunale"), in quanto momentaneamente "fuori posto".</p> <p>Lo scrivente CTU, non avendo potuto quindi visionare ed estrarre copia di tale fascicolo, si vede costretto a relazionare, in mancanza dello stesso ed in subordine, facendo riferimento a quanto riportato nell'ultima planimetria catastale in atti (VARIAZIONE del 08/09/2009 Pratica n. RM1318446 in atti dal 08/09/2009 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALEDIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIFRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 298788.1/2009).</p> <p>Esiste cioè corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e l'ultima planimetria catastale presentata a seguito di DIA del 1° Settembre 2009, ad eccezione della modifica della finestre della camera sul lato est, trasformata in porta-finestra e delle superfetazioni riscontrate sul cortile privato (ripostigli di limitata altezza).</p> <p>Per tale opera, in quanto va a modificare i prospetti dell'edificio, andrà presentata una Scia in Sanatoria con contestuale pagamento delle oblazioni per comunicazione tardiva, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, ed andranno rimosse le superfetazioni sopra elencate.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



17 di 17

Firmato Da: MUSCATO MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 350bb90f8991c79f23148d6d51002ae

