



TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Magistri Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 173/2024 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 173/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12

All'udienza del 14/05/2024, il sottoscritto Arch. Magistri Giorgio, con studio in Viale A. Chigi, 3 - 00072 - Ariccia (RM), email magistriarchegiorgio@libero.it, PEC g.magistri@pec.archrm.it, Tel. 347 5132310, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - VIALE SAN LORENZO , piano T

ASTE
GIUDIZIARIE®
DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è situata nel Comune di Ardea in Località Tor San Lorenzo al civico n. 20, con accesso da Viale San Lorenzo. Ad essa si arriva: da Ardea, attraverso le Vie: Ardeatina, Laurentina e Severiana verso Viale San Lorenzo; da Aprilia, percorrendo la Via Nettunense e deviando da Campo di Carne in direzione La Cogna, verso Viale San Lorenzo; oppure da Anzio per mezzo della Via Ardeatina, in direzione viale San Lorenzo. La più vicina Stazione FS di Pomezia è quella su Via della Stazione e le fermate del treno più vicine sono quelle di Aprilia e di Anzio. La zona è servita anche da linea busCOTRAL, con fermate: Tor San Lorenzo, Via Pinete, Via Campo di Carne e Roma Laurentina (Metro B).

Nelle vicinanze dell'area in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto, sono presenti: l'Ospedale Villa Manuela S.r.l.; due farmacie; due Uffici Postali; cinque Hotel; tredici ristoranti e due Supermercati.

L'edificio per civile abitazione si sviluppa interamente al livello terra, ha cinque vani e mezzo catastali, con sup. cat. mq 85 + mq. 2 (di aree scoperte), per un totale di mq. 87. Ad esso, si accede da Viale San Lorenzo, attraverso una corte che la circonda su tre lati e da un portico d'ingresso aperto su due lati (completamente pavimentato).

L'articolazione interna consta di un disimpegno finestrato per mezzo del quale si accede: ad un soggiorno/salotto sufficientemente aerato ed illuminato, ad una cucina/pranzo con bagno finestrato e ad una camera da letto matrimoniale finestrato. A seguire, è presente una seconda camera per due letti finestrata con sgabuzzino ed un secondo bagno anch'esso finestrato con cabina doccia.

La corte di proprietà che circonda la casa su tre lati è pavimentata e delimitata su Viale San Lorenzo da due accessi con cancelli metallici, uno carrabile e l'altro pedonale.

Retrostante al fabbricato, facente parte della proprietà, è presente un lotto di terreno di circa mq. 100 identificato catastalmente con due numeri di particelle 1880, 5249. Tale area è recintata ed incolta.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso in data 11/09/2024.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - VIALE SAN LORENZO , piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

-

CONFINI

L'unità immobiliare per civile abitazione e annesso terreno si sviluppa sul solo piano terra con accesso da Viale San Lorenzo. La proprietà confina sul fronte posto a sud-ovest con la strada carrabile Viale San Lorenzo, sul lato lato nord-est con proprietà altrui, sul lato nord-ovest con proprietà altrui e sul retro posto a nord-ovest con proprietà altrui.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	64,08 mq	82,70 mq	1	82,70 mq	2,70 m	t
Giardino	200,00 mq	200,00 mq	0,18	18,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				100,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si fa riferimento alla relazione preliminare redatta dall'Avv. Cristiana Cetra, in data 01/07/2024 presente nel fascicolo. C'è corrispondenza degli identificativi tra lo stato catastale presente in atti e quanto presente nell'atto di pignoramento. Tuttavia, non vi è invece corrispondenza tra la consistenza catastale e lo stato di fatto. La



planimetria catastale, infatti, non riporta il corretto stato dei luoghi del fabbricato. Occorre, pertanto, procedere con una variazione catastale al fine di conformare la planimetria catastale con lo stato dei luoghi attuale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	495	501		A7	3	5,5	87 mq	738,53 €	t	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
53	1880				AREA FAB DM		35 mq				
53	5249				Seminativo arborato		64 mq	0,3 €	0,15 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si fa riferimento alla relazione preliminare redatta dall'Avv. Cristiana Cetra, in data 01/07/2024 presente nel fascicolo. C'è corrispondenza degli identificativi tra lo stato catastale presente in atti e quanto presente nell'atto di pignoramento. Tuttavia, non vi è invece corrispondenza tra la consistenza catastale e lo stato di fatto. La planimetria catastale, infatti, non riporta il corretto stato dei luoghi del fabbricato. Occorre, pertanto, procedere con una variazione catastale al fine di conformare la planimetria catastale con lo stato dei luoghi attuale.

STATO CONSERVATIVO

L'edificio per civile abitazione si sviluppa interamente al livello terra, ha cinque vani e mezzo catastali, con sup. cat. di mq. 87. Ad esso, si accede da Viale San Lorenzo, attraverso una corte che la circonda su tre lati e da un portico d'ingresso aperto su due lati (completamente pavimentato). L'articolazione interna consta di un disimpegno finestrato per mezzo del quale si accede: ad un soggiorno/salotto sufficientemente aerato ed illuminato, ad una cucina/pranzo con bagno finestrato e ad una camera da letto matrimoniale finestrato. A seguire, è presente una seconda camera per due letti finestrata con sgabuzzino ed un secondo bagno anch'esso

finestrato con cabina doccia.

La corte di proprietà che circonda la casa su tre lati è pavimentata e delimitata su Viale San Lorenzo da due accessi con cancelli metallici, uno carrabile e l'altro pedonale.

Complessivamente è normale lo stato di conservazione. Le finiture sono di modesta qualità.

Non sono presenti elementi sospetti, come incrinature dovute a degrado o lesioni strutturali.

Non è stata riscontrata alcuna presenza di rigonfiamento dell'intonaco, dovuto ad eventuale infiltrazione da umidità. Sia l'illuminazione che l'aerazione degli ambienti asciutti è garantita. In generale, le caratteristiche dei materiali impiegati corrispondono a quelle stabilite nelle norme: pavimentazione in gres porcellanato e mattonelle di ceramica, per il bagno e l'angolo cottura maioliche in ceramica di rivestimento.

Retrostante al fabbricato, facente parte della proprietà, è presente un lotto di terreno di circa mq. 100 identificato catastalmente con due numeri di particelle 1880, 5249. Tale area è recintata ed incolta.

PARTI COMUNI

L'edificio non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano presenti censi, livelli o servitù di passaggio comuni. Sono tuttavia presenti usi civici (privato) a favore dei cittadini di Ardea.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In occasione dell'integrazione presentata nel 1987 dalla proprietà al Comune di Ardea, è stato depositato una relazione tecnica ed un certificato di idoneità statica (datata 24/03/1987) dal geom. Benedetto Recchioni, che in merito alle caratteristiche dell'edificio, scriveva: "L'edificio si svolge completamente al livello terreno ed è realizzato completamente in muratura con copertura in c.a. e laterizi e terrazza (lastrico solare n.d.r.) non praticabile. La porzione oggetto di sanatoria (è) realizzata sempre in muratura con copertura di c.a. e laterizio, dove sono stati ricavati una camera ed un piccolo bagno. I getti eseguiti per il solaio e per le travi di coll(egamento) appaiono sufficientemente compatti ed hanno dato alla percussione al martello pesante il caratteristico suono dei getti omogenei e ben dosati tali da escludere prove sui materiali impiegati.

Al fine di avere più precise indicazioni sulla qualità dei calcestruzzi impiegati, ho proceduto ad eseguire alcune prove sclerometriche che hanno dato letture medie di 32, (a) cui corrisponde un R'bk di 280 Kg/cmq.

Non è stato possibile effettuare alcun controllo sull'acciaio impiegato per le armature, per cui sono stati eseguiti alcuni calcoli di verifica delle strutture più sollecitate basandosi sulle dichiarazioni circa la qualità ed il tipo di acciaio impiegato fornite dal proprietario ed accertate direttamente mediante scalpellatura a campione. E' risultato che le tensioni nelle armature non superano i 1600 Kg/cmq.

Si è proceduto ad una verifica statica delle murature più sollecitate; a tal fine si è assunto come coefficiente di sicurezza S=8 che essendo estremamente cautelativo tiene conto delle incertezze circa l'accertamento della resistenza a rottura dei materiali impiegati e dei vari elementi che potrebbero influenzare la stabilità come le eccentricità costruttive e dei carichi, la instabilità degli elementi ecc.

Nella verifica si è assunto il seguente valore della resistenza a compressione della muratura: 250 t/mq in accordo con quanto stabilito nella tabella "I" della Circolare del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici n. 21745 del 30/7/81 "Istruzioni per la applicazione della normativa tecnica per le riparazioni ed il rafforzamento degli edifici danneggiati dal sisma". I risultati della verifica permettono di affermare che le strutture murarie sono sollecitate da tensioni inferiori a quelle ammissibili in basa alle ipotesi sopra descritte.

Particolari costruttivi - Durante il corso del sopralluogo ho altresì verificato che: a) Le murature portanti nei

due sensi sono rese solidali mediante ammorsature; b) in corrispondenza dei solai di piano e della copertura esiste un cordolo in c.a. dello spessore del solaio; c) I solai sono incastrati nei cordoli. Conclusioni – Avendo riscontrato: a) La buona qualità dei materiali impiegati; b) La buona esecuzione delle murature confermata dalle verifiche effettuate; Certifico che le opere in muratura e conglomerato cementizio armato esistenti nella costruzione in oggetto sono staticamente idonee”.

E nel Certificato di idoneità statica (Art. 35 Legge n. 47 Decreto Mn. Ll. PP. 15/5/85) lo stesso tecnico scriveva: “Il giorno 24/3/87 io sottoscritto Geom. Benedetto Recchioni (...) ho proceduto all’accertamento della idoneità statica della costruzione in oggetto per specifico del sig. xxx. Esso consta di una appendice ad un fabbricato già esistente e regolarmente eseguito. Tale appendice che ospita una camera ed un bagno è realizzata in muratura. La struttura portante è costituita da muratura. Le fondazioni sono del tipo continuo. I solai sono del tipo misto in c.a. e laterizi per un’altezza di cm. 18 con luce massima di ml. 3,50. La copertura è a terrazza. Considerazioni ed osservazioni – Da un attento ed accurato esame della costruzione in genere e delle strutture in particolare non è emerso alcun segno di cedimento o lesioni da far pensare ad una cattiva esecuzione delle opere”.

Internamente l’appartamento ha il seguente tipo di finiture: pareti divisorie in laterizio forato con finitura ad intonaco cementizio liscio civile e colorato con tinte lavabili, zoccolatura di rivestimento in gres; soffitto a tempera; pavimenti in ceramica del tipo monocottura con battiscopa, soglie in travertino e rivestimenti del bagno e della cucina in maiolica; gli infissi esterni sono in inox antintrusione con grate color verde e vetri camera di adeguata dimensione. In generale, le caratteristiche dei materiali impiegati corrispondono a quelle stabilite nelle norme: pavimentazione in gres porcellanato e mattonelle di ceramica, per il bagno e l’angolo cottura maioliche in ceramica di rivestimento. Gli infissi sono in alluminio e in legno con doppio vetro.

Il portone d’accesso è del tipo blindato. L’impianto elettrico è dotato di prese, punti luce “a faretto” e linea tv, l’impianto di riscaldamento è del tipo a split ad aria condizionata e la produzione di acqua calda sanitaria è affidata ad un boiler, gli apparecchi sanitari sono adeguati per alloggi di questo tipo. Ogni servizio è dotato di acqua calda, fredda di ricircolo e scatola sifonata.

L’adduzione idrica dell’edificio è collegata alla rete comunale, lo scarico delle acque reflue avviene attraverso l’impianto di smaltimento convogliato a sua volta alla rete fognante comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

PROVENIENZE VENTENNALI

Si fa riferimento alla relazione preliminare redatta dall’Avv. Cristiana Cetra in data 01/07/2024 presente nel fascicolo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Si fa riferimento alla relazione preliminare redatta dall'Avv. Cristiana Cetra in data 01/07/2024 presente nel fascicolo.

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il C.D.U. al Comune di Ardea in data 26/07/2024. L'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ardea, al foglio 53 part.lla 495- 5249 - 1880, ricade nell'area con la seguente destinazione urbanistica: Strumento Urbanistico P.R.G. approvato con Delibera di G.R. n. 5192 del 01/08/1984 - Destinazione Urbanistica: "Zona B6 - Completamento" di cui all'art.26 delle N.T.A ed in "zona B3 - Completamento" del P.P.A. di Tor san Lorenzo, approvato con D.C.C. n. 14c del 19/03/92 .

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

L'Edificio presenta delle difformità rispetto al titolo edilizio assentito. L'originaria primitiva parte della costruzione è stata realizzata in virtù del Nulla Osta Edilizio n° 838/219 del 03/04/1957.

Successivamente, veniva presentata dal proprietario Sig. xxx in data 14/03/1986 prat. 2074 (protocollata in data 09/12/1986 con il n° 2091) una Domanda di Condono edilizio a Sanatoria per l'ampliamento abusivo dell'immobile , integrata in data 17/04/1987 con Relazione Tecnica e Certificato d'idoneità statica (datata 24/03/1987), relativi all'edificio oggetto di Condono. Con tale domanda si intendeva sanare un ampliamento di mq. 18,83 di superficie residenziale.

Nella stessa, veniva specificato che: "i lavori abusivi erano stati ultimati nel 1960".

Lo stesso proprietario, in data 10/06/2004 presentava una nuova Domanda di Condono Edilizio, registrata con prot. N° 19908. Nella quale dichiarava che: "Le opere realizzate (ed ultimate in data 28/02/2003) consistevano in un ampliamento dell'immobile per "alloggiamento servizio igienico e ripostiglio delle misure di mt. 7,00 x 1,50, dell'altezza di mt. 3,00 per un volume complessivo di mc. 31.

In data 14/12/2004 il sig. xxx (erede del xxx deceduto il xxx) dichiarava che "l'unità immobiliare ubicata nel Comune di Ardea, via Tor San Lorenzo 38, era già adibita alla data del 31/03/2003 a prima casa di abitazione".

Allo stato attuale dei luoghi, lo stato di consistenza dell'immobile, risulta essere costituito dal fabbricato originario oggetto di Nulla Osta n. n° 838/219 del 03/04/1957, dall'ampliamento oggetto di domanda di condono edilizio prot. 2091 del 09/12/1986, ma non risulta in essere presente l'ampliamento oggetto della domanda di condono edilizio prot. 19908 del 10/06/2004.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Condono del comune di Ardea, risulta che la domanda di condono prot. N°2074 del 14/03/1986, non risulta definita. Risulta versata un oblazione di L. 100.000 (€ 51,64) ed effettuato un pagamento di L. 110.000 (€ 56,81) per diritti di segreteria. Riguardo, invece, la domanda di condono edilizio prot. 19908 del 10/06/2004, anch'essa non risulta definita, ma, tenuto conto del fatto che l'abuso che si intendeva sanare non è più esistente occorre soltanto comunicare l'archiviazione della pratica per intervenuta demolizione dell'abuso.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - VIALE SAN LORENZO , piano T
L'unità immobiliare è situata nel Comune di Ardea in Località Tor San Lorenzo al civico n. 20, con accesso da Viale San Lorenzo. Ad essa si arriva: da Ardea, attraverso le Vie: Ardeatina, Laurentina e Severiana verso Viale San Lorenzo; da Aprilia, percorrendo la Via Nettunense e deviando da Campo di Carne in direzione La Cogna, verso Viale San Lorenzo; oppure da Anzio per mezzo della Via Ardeatina, in direzione viale San Lorenzo. La più vicina Stazione FS di Pomezia è quella su Via della Stazione e le fermate del treno più vicine sono quelle di Aprilia e di Anzio. La zona è servita anche da linea busCOTRAL, con fermate: Tor San Lorenzo, Via Pinete, Via Campo di Carne e Roma Laurentina (Metro B). Nelle vicinanze dell'area in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto, sono presenti: l'Ospedale Villa Manuela S.r.l.; due farmacie; due Uffici Postali; cinque Hotel; tredici ristoranti e due Supermercati. L'edificio per civile abitazione si sviluppa interamente al livello terra, ha cinque vani e mezzo catastali, con sup. cat. mq 85 + mq. 2 (di aree scoperte), per un totale di mq. 87. Ad esso, si accede da Viale San Lorenzo, attraverso una corte che la circonda su tre lati e da un portico d'ingresso aperto su due lati (completamente pavimentato). L'articolazione interna consta di un disimpegno finestrato per mezzo del quale si accede: ad un soggiorno/salotto sufficientemente aerato ed illuminato, ad una cucina/pranzo con bagno finestrato e ad una camera da letto matrimoniale finestrato. A seguire, è presente una seconda camera per due letti finestrata con sgabuzzino ed un secondo bagno anch'esso finestrato con cabina doccia. La corte di proprietà che circonda la casa su tre lati è pavimentata e delimitata su Viale San Lorenzo da due accessi con cancelli metallici, uno carrabile e l'altro pedonale. Retrostante al fabbricato, facente parte della proprietà, è presente un lotto di terreno di circa mq. 100 identificato catastalmente con due numeri di particelle 1880, 5249. Tale area è recintata ed incolta. Per il bene in questione è stato effettuato un accesso in data 11/09/2024. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 495, Sub. 501, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 1880, Qualità AREA FAB DM - Fg. 53, Part. 5249, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 140.980,00

L'Unità immobiliare presenta alcune difformità in riferimento al progetto approvato: nello specifico, risulta realizzato un ampliamento di circa mq. 19,52 ed una diversa distribuzione interna.

Per portare l'unità immobiliare oggetto della presente ad uno stato di legittimità occorre definire la domanda di condono edilizio prot. 2091 del 09/12/1986, chiedere l'archiviazione della domanda di condono prot. 19908 del 10/06/2004 e procedere con la presentazione di una variazione catastale per conformare la planimetria catastale allo stato dei luoghi.

Per le pratiche sopra evidenziate, è prevista una spesa di € 5.000,00 comprensiva di spese tecniche sanzioni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ardea (RM) - VIALE SAN LORENZO , piano T	100,70 mq	1.400,00 €/mq	€ 140.980,00	100,00%	€ 140.980,00
				Valore di stima:	€ 140.980,00

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.

Arccia, li 06/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Magistri Giorgio

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - VIALE SAN LORENZO , piano T
L'unità immobiliare è situata nel Comune di Ardea in Località Tor San Lorenzo al civico n. 20, con accesso da Viale San Lorenzo. Ad essa si arriva: da Ardea, attraverso le Vie: Ardeatina, Laurentina e Severiana verso Viale San Lorenzo; da Aprilia, percorrendo la Via Nettunense e deviando da Campo di Carne in direzione La Cogna, verso Viale San Lorenzo; oppure da Anzio per mezzo della Via Ardeatina, in direzione viale San Lorenzo. La più vicina Stazione FS di Pomezia è quella su Via della Stazione e le fermate del treno più vicine sono quelle di Aprilia e di Anzio. La zona è servita anche da linea busCOTRAL, con fermate: Tor San Lorenzo, Via Pinete, Via Campo di Carne e Roma Laurentina (Metro B). Nelle vicinanze dell'area in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto, sono presenti: l'Ospedale Villa Manuela S.r.l.; due farmacie; due Uffici Postali; cinque Hotel; tredici ristoranti e due Supermercati. L'edificio per civile abitazione si sviluppa interamente al livello terra, ha cinque vani e mezzo catastali, con sup. cat. mq 85 + mq. 2 (di aree scoperte), per un totale di mq. 87. Ad esso, si accede da Viale San Lorenzo, attraverso una corte che la circonda su tre lati e da un portico d'ingresso aperto su due lati (completamente pavimentato). L'articolazione interna consta di un disimpegno finestrato per mezzo del quale si accede: ad un soggiorno/salotto sufficientemente aerato ed illuminato, ad una cucina/pranzo con bagno finestrato e ad una camera da letto matrimoniale finestrato. A seguire, è presente una seconda camera per due letti finestrata con sgabuzzino ed un secondo bagno anch'esso finestrato con cabina doccia. La corte di proprietà che circonda la casa su tre lati è pavimentata e delimitata su Viale San Lorenzo da due accessi con cancelli metallici, uno carrabile e l'altro pedonale. Retrostante al fabbricato, facente parte della proprietà, è presente un lotto di terreno di circa mq. 100 identificato catastalmente con due numeri di particelle 1880, 5249. Tale area è recintata ed incolta. Per il bene in questione è stato effettuato un accesso in data 11/09/2024. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 495, Sub. 501, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 1880, Qualità AREA FAB DM - Fg. 53, Part. 5249, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il C.D.U. al Comune di Ardea in data 26/07/2024. L'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ardea, al foglio 53 part.lle 495- 5249 - 1880, ricade nell'area con la seguente destinazione urbanistica: Strumento Urbanistico P.R.G. approvato con Delibera di G.R. n. 5192 del 01/08/1984 - Destinazione Urbanistica: "Zona B6 - Completamento" di cui all'art.26 delle N.T.A ed in "zona B3 - Completamento" del P.P.A. di Tor san Lorenzo, approvato con D.C.C. n. 14c del 19/03/92 .

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 173/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Ardea (RM) - VIALE SAN LORENZO , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 495, Sub. 501, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 1880, Qualità AREA FAB DM - Fg. 53, Part. 5249, Qualità Seminativo arborato	Superficie	100,70 mq
Stato conservativo:	L'edificio per civile abitazione si sviluppa interamente al livello terra, ha cinque vani e mezzo catastali, con sup. cat. di mq. 87. Ad esso, si accede da Viale San Lorenzo, attraverso una corte che la circonda su tre lati e da un portico d'ingresso aperto su due lati (completamente pavimentato). L'articolazione interna consta di un disimpegno finestrato per mezzo del quale si accede: ad un soggiorno/salotto sufficientemente aerato ed illuminato, ad una cucina/pranzo con bagno finestrato e ad una camera da letto matrimoniale finestrato. A seguire, è presente una seconda camera per due letti finestrata con sgabuzzino ed un secondo bagno anch'esso finestrato con cabina doccia. La corte di proprietà che circonda la casa su tre lati è pavimentata e delimitata su Viale San Lorenzo da due accessi con cancelli metallici, uno carrabile e l'altro pedonale. Complessivamente è normale lo stato di conservazione. Le finiture sono di modesta qualità. Non sono presenti elementi sospetti, come incrinature dovute a degrado o lesioni strutturali. Non è stata riscontrata alcuna presenza di rigonfiamento dell'intonaco, dovuto ad eventuale infiltrazione da umidità. Sia l'illuminazione che l'aerazione degli ambienti asciutti è garantita. In generale, le caratteristiche dei materiali impiegati corrispondono a quelle stabilite nelle norme: pavimentazione in gres porcellanato e mattonelle di ceramica, per il bagno e l'angolo cottura maioliche in ceramica di rivestimento. Retrostante al fabbricato, facente parte della proprietà, è presente un lotto di terreno di circa mq. 100 identificato catastalmente con due numeri di particelle 1880, 5249. Tale area è recintata ed incolta.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è situata nel Comune di Ardea in Località Tor San Lorenzo al civico n. 20, con accesso da Viale San Lorenzo. Ad essa si arriva: da Ardea, attraverso le Vie: Ardeatina, Laurentina e Severiana verso Viale San Lorenzo; da Aprilia, percorrendo la Via Nettunense e deviando da Campo di Carne in direzione La Cogna, verso Viale San Lorenzo; oppure da Anzio per mezzo della Via Ardeatina, in direzione viale San Lorenzo. La più vicina Stazione FS di Pomezia è quella su Via della Stazione e le fermate del treno più vicine sono quelle di Aprilia e di Anzio. La zona è servita anche da linea busCOTRAL, con fermate: Tor San Lorenzo, Via Pinete, Via Campo di Carne e Roma Laurentina (Metro B). Nelle vicinanze dell'area in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto, sono presenti: l'Ospedale Villa Manuela S.r.l.; due farmacie; due Uffici Postali; cinque Hotel; tredici ristoranti e due Supermercati. L'edificio per civile abitazione si sviluppa interamente al livello terra, ha cinque vani e mezzo catastali, con sup. cat. mq 85 + mq. 2 (di aree scoperte), per un totale di mq. 87. Ad esso, si accede da Viale San Lorenzo, attraverso una corte che la circonda su tre lati e da un portico d'ingresso aperto su due lati (completamente pavimentato). L'articolazione interna consta di un disimpegno finestrato per mezzo del quale si accede: ad un soggiorno/salotto sufficientemente aerato ed illuminato, ad una cucina/pranzo con bagno finestrato e ad una camera da letto matrimoniale finestrato. A seguire, è presente una seconda camera per due letti finestrata con sgabuzzino ed un secondo bagno anch'esso finestrato con cabina doccia. La corte di proprietà che circonda la casa su tre lati è pavimentata e delimitata su Viale San Lorenzo da due accessi con cancelli metallici, uno carrabile e l'altro pedonale. Retrostante al fabbricato, facente parte della proprietà, è presente un lotto di terreno di circa mq. 100 identificato catastalmente con due numeri di particelle 1880, 5249. Tale area è recintata ed incolta. Per il bene in questione è stato effettuato un accesso in data 11/09/2024.		
Vendita soggetta a IVA:			

