

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sevieri Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 187/2016 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 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
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 187/2016 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 355.000,00</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

## INCARICO

---

All'udienza del 28/06/2016, il sottoscritto Arch. Sevieri Luca, con studio in Via Emilia Romagna, 108 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email l.sevieri@awn.it, PEC l.sevieri@pec.archrm.it, Tel. 06 9391486, Fax 06 9391486, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/12/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Ardea (RM) - Circonvallazione Mare Orientale, 51

## DESCRIZIONE

---

Gli immobili oggetto del pignoramento sono ubicati nel Comune di Ardea (Rm) con accesso su Via Circonvallazione Mare Orientale, 51.

I beni immobili suindicati sono costituiti da un villino unifamiliare composto da due piani fuori terra, piano seminterrato ad uso garage, con annessa corte su cui è presente un magazzino.

Il terreno confina con Circonvallazione Mare Orientale, su cui è posto l'accesso principale pedonale, a SE con Via Baia della Rugiada, su cui è posto l'accesso carrabile al terreno, a NO con Via Mare della Serenità, a SO con altra proprietà. L'area risulta urbanizzata, caratterizzata dalla presenza di abitazioni di tipo unifamiliare su piccoli lotti di terreno.

I beni sono attualmente così identificati in catasto:

NCEU foglio 49, particella 114, sub 3, categoria A/7, abitazione in villini, vani 10,5 - piano terra e primo.

NCEU foglio 49, particella 114, sub 4, categoria C/6, autorimessa, piano S1, mq 120.

NCEU foglio 49, particella 114, sub 2, categoria C/2, magazzino, piano terra, mq 20.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Ardea (RM) - Circonvallazione Mare Orientale, 51

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, come rilevato dall'esperto nominato nella relazione preliminare depositata in atti, non soddisfa l'intero periodo temporale richiesto (trascrizione pignoramento: 29/03/2016 - trascrizione sentenza: 18/03/1997), inoltre la titolarità in capo all'esecutata della piena proprietà dell'unità immobiliare sottoposta a pignoramento fa riferimento unicamente alla quota di  $\frac{1}{2}$  pro-indiviso del diritto di proprietà del bene immobile;

In relazione a ciò il sottoscritto rileva di avere reperito direttamente dall'esecutata l'atto di compravendita del 29.02.1984 rep. 14118 racc.ta n. 624 trascritto al n. 7359 gen. e 6567 part. che si allega e che si rimette al Giudice ed all'esperto per ogni opportuna valutazione.



## 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)

Come risulta dalla documentazione in atti.

## CONFINI

confine Nord Ovest: Via Mare della Serenità

confine Nord Est: Circonvallazione Mare Orientale

confine Sud Est: Via Baia della Rugiada

confine Sud Ovest: altra proprietà

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione A/7	94,61 mq	120,00 mq	1,00	120,00 mq	2,70 m	terra
Abitazione A/7	92,70 mq	120,00 mq	1,00	120,00 mq	2,70 m	primo
Loggia	24,90 mq	30,05 mq	0,40	12,02 mq	2,70 m	terra
Autorimessa C/6	127,00 mq	150,00 mq	0,50	75,00 mq	2,70 m	seminterrato
Magazzino C/2	18,64 mq	22,80 mq	0,50	11,40 mq	2,40 m	terra
Totale superficie convenzionale:				338,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				338,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il piano terra, posto ad una quota rialzata rispetto al giardino, è composto da ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, wc, due camere da letto, una scala per accesso al piano superiore e inferiore, per una superficie lorda pari a mq 120,00. Il piano primo è composto da un disimpegno, quattro camere da letto e quattro wc, per una superficie lorda pari a mq 120,00. Il piano seminterrato è composto da un unico ambiente e da un piccolo vano tecnico in cui è posta la caldaia e il serbatoio di accumulo

dell'acqua sanitaria e dell'impianto di riscaldamento radiante. Il piano seminterrato è collegato tramite scala interna al piano terra e ha anche accesso carrabile tramite rampa e cancello posto su via mare della serenità.

L'ingresso al villino avviene tramite un cancello pedonale che immette in una zona sistemata a giardino con aiuole distribuite su vialetti che portano alla scala di accesso al loggiato su cui è posto il portone di ingresso.

La corte annessa al villino è sistemata parte a giardino e parte a orto con presenza di ulivi e alberi da frutto.

Su detta corte è presente il magazzino realizzato in muratura, con altezza media pari a circa ml. 2,00, per una superficie lorda pari a circa mq 23,00, in cattivo stato di conservazione.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 25/10/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 114, Sub. 3 Categoria A7 Cl.3, Cons. 9,5 Rendita € 1.275,65 Piano T-1
Dal 25/10/1996 al 23/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 114, Sub. 3 Categoria A7 Cl.3, Cons. 10,5 Superficie catastale 275 Rendita € 1.409,93 Piano T-1

i titolari catastali corrispondono a quelli reali nella persona dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
Urb	49	114	3		A7	3	10,5	275	1409,93	T-1		
Urb	49	114	4		C6	3	120	150	322,27	S1		
Urb	49	114	2		C2	5	20	22	87,8	T		

#### Corrispondenza catastale

In seguito a quanto verificare in sede di sopralluogo e dopo attenta analisi dei documenti, si è potuto riscontrare corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione in atti.

## PRECISAZIONI

---

sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., fatto salvo quanto rilevato in precedenza.



## PATTI

---

L'immobile risulta occupato dall'amministratore di sostegno della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nominato con atto del tribunale di Velletri n° 1/2010 Reg. Amm. Sostegno, n° 7997 cron. del 24.06.2010.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile ad oggi risulta in discreto stato di conservazione e abitato

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale nè avente parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile pignorato è situato nel Comune di Ardea, Località Banditella, ha esposizione nord-est, posizionato all'incrocio tra Via Mare della Serenità e Circonvallazione Mare Orientale su cui sono posti gli ingressi, di cui uno carrabile e uno pedonale al civico 51. E' costituito da un piano seminterrato, piano terra e piano primo, con annesso giardino di pertinenza su cui è presente un magazzino. Il piano seminterrato ha ulteriore accesso su rampa carrabile con accesso tramite cancello posto su via Mare della Serenità.

L'immobile pignorato si presenta in condizioni generali discrete e abitabile. La struttura portante risulta in buone condizioni ed è in cls armato costituita da fondazioni, pilastri e travi con solai in latero-cemento. La scala di collegamento ai piani è anch'essa in cls armato, costituita da travi a ginocchio e gradini a sbalzo. l'altezza interna del piano terra e primo è pari a mt 2.70. La copertura è a tetto a padiglione con manto di copertura in tegole in cotto. Il magazzino risulta in cattivo stato di manutenzione

### Rifiniture

- Gli infissi esterni del piano terra e primo, sono realizzati in alluminio con vetrocamera con persiane e zanzariere. Gli infissi del piano seminterrato sono in ferro apribili a vasistas con grate di protezione.
- Le porte interne sono realizzate in legno.
- Le finiture interne generali dell'appartamento sono del tipo civile con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica nei bagni del piano terra e primo e negli ambienti del piano terra e in parquet negli ambienti del piano primo.



- Le finiture esterne sono a cortina color ocra con la struttura portante a vista intonacata e colorata in marrone in buono stato di conservazione.

Tutta l'impiantistica, elettrica, idraulica e termica, è sotto traccia, perfettamente funzionante ma priva delle certificazioni.

È presente l'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e pannelli radianti a pavimento.

L'immobile è dotato di un ampio giardino piantumato con essenze arboree varie.

Al fine di meglio evidenziare le caratteristiche attuali dell'immobile così come risultante dai rilevamenti eseguiti dal sottoscritto C.T.U., si allega alla presente l'elaborato grafico di rilievo e la documentazione fotografica relativa

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di amministratore di sostegno dell'esecutata nominato con provvedimento del tribunale di Velletri del 24 giugno 2010.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/2016 al 18/03/1997	**** Omissis ****	sentenza (atto dell'autorità giudiziaria)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bielli	25/10/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR ROMA	18/03/1997	5649	8658

La relazione preliminare redatta dall'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* riporta che la documentazione ipotecaria non risulta completa poiché non chiarisce due aspetti essenziali ai fini della valutazione che qui interessa:

I. La titolarità in capo all'esecutata della piena proprietà dell'unità immobiliare sottoposta a pignoramento: la medesima documentazione qui in argomento, infatti, fa riferimento unicamente alla quota di ½ pro-indiviso del diritto di proprietà del bene immobile;

II. La esistenza della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento: la documentazione depositata, infatti, non soddisfa l'intero periodo temporale richiesto (trascrizione pignoramento: 29/03/2016 - trascrizione sentenza: 18/03/1997);

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di roma 2 aggiornate al 19/04/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **atto di pignoramento**  
Trascritto a roma 2 il 29/03/2016  
Reg. gen. 14086 - Reg. part. 9541  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

i dati di cui sopra sono stati desunti dalla documentazione ipocatastale in atti

## NORMATIVA URBANISTICA

---

la zona di territorio dove insiste l'immobile, in relazione al P.R.G. vigente del Comune di Ardea ha destinazione "E" Agricola di cui all'art. 25 delle N.T.A. del suddetto P.R.G. vigente.

Il P.P. relativo alla zona, adottato con Deliberazione n. 14 del 1997, prevede una destinazione a zona "Conservazione".

L'area è soggetta al Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Il fabbricato è stato edificato in assenza di titolo edilizio e per lo stesso è stata presentata domanda di sanatoria edilizia ai sensi della Legge n° 47/85 in data 30 aprile 1986, Pratica n° 6531 e per la quale il Comune di Ardea non ha ancora rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria. Da un'attenta analisi dei documenti presnti presso l'U.T.C. del Comune di Ardea, risulta che per il rilascio del titolo edilizio in sanatoria occorre versare il saldo dell'oblazione pari a € 2.895,44, il saldo degli oneri concessori pari a € 4.145,01, diritti di segreteria pari a € 267,00, diritti di istruttoria pari a € 187,00, oltre a una marca da bollo di € 14,62 e una da € 1,81 (vedi allegati). Resta inoltre da versare il pagamento del danno ambientale per un importo presunto pari a € 10.000,00.

### 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.

Dall'analisi della documentazione in atti e lo stato di fatto emerso in sede di sopralluogo, emerge che esiste la corrispondenza tra il progetto allegato alla domanda di sanatoria edilizia e lo stato dei luoghi.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si ritiene di effettuare la vendita in un unico lotto in quanto i beni non sono divisibili e fanno parte di un'unica unità immobiliare composta da piano seminterrato (bene n° 2), terra e primo (bene n° 1), con annesso giardino di pertinenza su cui è presente il magazzino (bene n° 3).

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

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Ardea (RM) - Circonvallazione Mare Orientale, 51

Gli immobili oggetto del pignoramento sono ubicati nel Comune di Ardea (Rm) con accesso su Via Circonvallazione Mare Orientale, 51. I beni immobili suindicati sono costituiti da un villino unifamiliare composto da due piani fuori terra, piano seminterrato ad uso garage, con annessa corte su cui è presente un magazzino. Il terreno confina con Circonvallazione Mare Orientale, su cui è posto l'accesso principale pedonale, a SE con Via Baia della Rugiada, su cui è posto l'accesso carrabile al terreno, a NO con Via Mare della Serenità, a SO con altra proprietà. L'area risulta urbanizzata, caratterizzata dalla presenza di abitazioni di tipo unifamiliare su piccoli lotti di terreno. I beni sono attualmente così identificati in catasto: NCEU foglio 49, particella 114, sub 3, categoria A/7, abitazione in villini, vani 10,5 - piano terra e primo. NCEU foglio 49, particella 114, sub 4, categoria C/6, autorimessa, piano S1, mq 120. NCEU foglio 49, particella 114, sub 2, categoria C/2, magazzino, piano terra, mq 20. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 114, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 49, Part. 114, Sub. 4, Categoria C6 - Fg. 49, Part. 114, Sub. 2, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 372.262,00

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

da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il valore di stima finale è derivato dall'analisi dei prezzi unitari, mediante ricerca sul mercato e dalla consultazione della banche dati OMI dell'agenzia delle entrate. Per la zona interessata si sono riscontrati valori di mercato variabili tra i 1.200,00 €/mq e i 1.400,00 €/mq, da cui, visto lo stato di fatto al momento del sopralluogo, si è stabilito un prezzo pari a € 1.100,00 €/mq, per cui si ha mq 338,42 x €/mq 1.100,00 = € 372.262,00. Da un'attenta analisi dei documenti presnti presso l'U.T.C. del Comune di Ardea, risulta che per il rilascio del titolo edilizio in sanatoria occorre versare il saldo dell'oblazione pari a € 2.895,44, il saldo degli oneri concessori pari a € 4.145,01, diritti di segreteria pari a € 267,00, diritti di istruttoria pari a € 187,00, oltre a una marca da bollo di € 14,62 e una da € 1,81 (vedi allegati). Resta inoltre da versare il pagamento del danno ambientale per un importo presunto pari a € 10.000,00, per un totale di € 17.510,45. In considerazione di quanto sopra si ha: € 372.262,00 - € 17.510,45 = € 354.751,55 arrotondando a € 355.000,00 che si ritiene essere il più probabile valore di mercato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato Civile Ardea (RM) - Circonvallazione Mare Orientale, 51	338,42 mq	1.100,00 €/mq	€ 372.262,00	100,00	€ 372.262,00
Valore di stima:					€ 372.262,00

Valore di stima: € 372.262,00

Deprezzamento del 4,63 %

**Valore finale di stima: € 355.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare

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.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Genzano di Roma, li 14/02/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Sevieri Luca

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - elaborato peritale
- ✓ N° 2 Altri allegati - verbale sopralluogo
- ✓ N° 3 Foto
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - visure catastali storiche
- ✓ N° 6 Altri allegati - visure catastali attuali
- ✓ N° 7 Altri allegati - stralcio tavola di progetto
- ✓ N° 8 Altri allegati - planimetrie di rilievo
- ✓ N° 9 Altri allegati - domanda di sanatoria
- ✓ N° 10 Altri allegati - richiesta integrazione oneri
- ✓ N° 11 Altri allegati - nulla osta paesaggistico
- ✓ N° 12 Altri allegati - stralcio P.R.G. e N.T.A.
- ✓ N° 13 Altri allegati - atto di compravendita
- ✓ N° 14 Altri allegati - APE
- ✓ N° 15 Altri allegati - dati quotazioni immobiliari
- ✓ N° 16 Altri allegati - nomina amministratore di sostegno



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Ardea (RM) - Circonvallazione Mare Orientale, 51  
Gli immobili oggetto del pignoramento sono ubicati nel Comune di Ardea (Rm) con accesso su Via Circonvallazione Mare Orientale, 51. I beni immobili suindicati sono costituiti da un villino unifamiliare composto da due piani fuori terra, piano seminterrato ad uso garage, con annessa corte su cui è presente un magazzino. Il terreno confina con Circonvallazione Mare Orientale, su cui è posto l'accesso principale pedonale, a SE con Via Baia della Rugiada, su cui è posto l'accesso carrabile al terreno, a NO con Via Mare della Serenità, a SO con altra proprietà. L'area risulta urbanizzata, caratterizzata dalla presenza di abitazioni di tipo unifamiliare su piccoli lotti di terreno. I beni sono attualmente così identificati in catasto: NCEU foglio 49, particella 114, sub 3, categoria A/7, abitazione in villini, vani 10,5 - piano terra e primo. NCEU foglio 49, particella 114, sub 4, categoria C/6, autorimessa, piano S1, mq 120. NCEU foglio 49, particella 114, sub 2, categoria C/2, magazzino, piano terra, mq 20. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 114, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 49, Part. 114, Sub. 4, Categoria C6 - Fg. 49, Part. 114, Sub. 2, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: la zona di territorio dove insiste l'immobile, in relazione al P.R.G. vigente del Comune di Ardea ha destinazione "E" Agricola di cui all'art. 25 delle N.T.A. del suddetto P.R.G. vigente. Il P.P. relativo alla zona, adottato con Deliberazione n. 14 del 1997, prevede una destinazione a zona "Conservazione". L'area è soggetta al Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

**Prezzo base d'asta: € 355.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 187/2016 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 355.000,00**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Fabbricato Civile			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - Circonvallazione Mare Orientale, 51		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato Civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 114, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 49, Part. 114, Sub. 4, Categoria C6 - Fg. 49, Part. 114, Sub. 2, Categoria C2	<b>Superficie</b>	338,42 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile ad oggi risulta in discreto stato di conservazione e abitato		
<b>Descrizione:</b>	Gli immobili oggetto del pignoramento sono ubicati nel Comune di Ardea (Rm) con accesso su Via Circonvallazione Mare Orientale, 51. I beni immobili suindicati sono costituiti da un villino unifamiliare composto da due piani fuori terra, piano seminterrato ad uso garage, con annessa corte su cui è presente un magazzino. Il terreno confina con Circonvallazione Mare Orientale, su cui è posto l'accesso principale pedonale, a SE con Via Baia della Rugiada, su cui è posto l'accesso carrabile al terreno, a NO con Via Mare della Serenità, a SO con altra proprietà. L'area risulta urbanizzata, caratterizzata dalla presenza di abitazioni di tipo unifamiliare su piccoli lotti di terreno. I beni sono attualmente così identificati in catasto: NCEU foglio 49, particella 114, sub 3, categoria A/7, abitazione in villini, vani 10,5 - piano terra e primo. NCEU foglio 49, particella 114, sub 4, categoria C/6, autorimessa, piano S1, mq 120. NCEU foglio 49, particella 114, sub 2, categoria C/2, magazzino, piano terra, mq 20.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Trascrizioni

- **atto di pignoramento**  
Trascritto a roma 2 il 29/03/2016  
Reg. gen. 14086 - Reg. part. 9541  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

