

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rinaldi Danilo, nell'Esecuzione Immobiliare 60/2024 del R.G.E.

promossa da

****omissis****

contro

****omissis****



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	21
Stima / Formazione lotti	22
ALLEGATI:.....	25
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 60/2024 del R.G.E.	29
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 88.000,00	29



All'udienza del 03/04/2024, il sottoscritto Arch. Rinaldi Danilo, con studio in Via Menotti Garibaldi, 74 - 00049 - Velletri (RM), email arch.rinaldi@hotmail.com, PEC d.rinaldi@pec.archrm.it, Tel. 3485618276, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Bologna 208, interno 3, piano S1 (Coord. Geografiche: 41°35'49.5"N 12°29'26.6"E)





LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Bologna 208, interno 3, piano S1

DESCRIZIONE

Appartamento con corte esclusiva posto al piano seminterrato di una palazzina residenziale sita nel Comune di Ardea, in Via Bologna 208.

L'appartamento è composto nello specifico da un ingresso, un soggiorno/pranzo, un disimpegno, una camera da letto, una cucina e due ripostigli, per una superficie utile di circa 54,50 mq.

E' presente una corte esclusiva di mq utili circa 87,00 alla quale si accede, oltre che dall'appartamento, mediante un piccolo cancello pedonale, direttamente della corte condominiale esterna all'edificio nella parte retrostante della palazzina.

Il bene è identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 46, part. 513, sub. 3 del Comune di Ardea (RM), è sito all'interno di una zona a vocazione prettamente residenziale e dista circa 250,00 metri lineari dal litorale di Ardea (spiaggia di Rio Torto).

E' buona la presenza in zona di servizi turistici e commerciali, oltre alla possibilità di parcheggio esterno alla proprietà sulla pubblica via.

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.

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 incaricato dal Giudice per la verifica del fascicolo:

"Il certificato notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. è stata depositato in data 03 aprile 2024, nei termini di legge come da proroga del G.E."

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 corte condominiale su più lati, con vano scale, con appartamento interno 2, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,50 mq	65,80 mq	1	65,80 mq	2,97 m	Seminterrato
Corte	87,00 mq	92,50 mq	0,18	16,65 mq	0,00 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				82,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,45 mq		

I beni NON sono comodamente divisibili in natura.

N.B. Si precisa che ai fini della stima verrà considerata la sola superficie regolarmente legittimata da titolo edilizio rilasciato dall'ufficio tecnico comunale preposto, o comunque quella da ritenersi sanabile o regolarizzabile come specificato nella sezione "Regolarità Edilizia" della presente perizia.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/1986 al 07/04/2013	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 513, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Piano S1
Dal 01/04/1994 al 12/12/1986	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 513, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Piano S1
Dal 07/04/2013 al 04/12/2020	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 513, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Piano S1
Dal 04/12/2020 al 14/16/2024	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 513, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 63 mq Rendita € 476,43 Piano S1
Dal 14/06/2024 al 16/08/2024	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 513, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 73 mq Rendita € 476,43 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	513	3		A2	2	4,5 vani	73 mq	476,43 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che al momento del sopralluogo non sussisteva corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e l'ultima planimetria in atti del Catasto Fabbricati, in quanto si sono accertate variazioni interne riguardanti le tramezzature e modifiche agli infissi esterni, probabilmente effettuate in epoca remota e non meglio precisata.

Lo scrivente ha provveduto quindi a presentare l'aggiornamento planimetrico allo stato attuale dei luoghi, mediante deposito di **DO.C.FA. per "DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI" del 12/06/2024 Pratica n. RM0368207 in atti dal 14/06/2024).**

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile risulta scadente e da ristrutturare completamente, in quanto risalgono allo stato originario dell'edificazione (anni '60) tutti gli impianti, le finiture ed i materiali in generale.

In particolare si è rilevato:

- L'impianto termico non funzionante;
- Gli infissi esterni obsoleti, da ristrutturare o sostituire, con inferriate arrugginite;
- Le porte interne danneggiate (maniglie divelte o rotte);
- Si rilevano tracce di condensa sui soffitti (soprattutto nel bagno e nella cucina);
- Alcune mattonelle, posate in sovrapposizione al vecchio pavimento, risultano danneggiate;



Le parti comuni a tutti i condomini si evincono da quanto riportato all'interno del Regolamento di Condominio agli artt.1 e 2, e cioè:

Art. 1

Costituiscono proprietà comune indivisibile ed inalienabile di tutti i condomini, con conseguente diritto di servirsene secondo la destinazione, e senza offesa degli interessi della comunione, le seguenti parti del fabbricato ed accessori:

- a) - L'area su cui sorge il fabbricato, le fondazioni, i muri di tamponamento, le strutture in cemento armato, le coperture di qualsiasi specie, il cancello d'ingresso con relativi pilastri, le recinzioni che separano le aree condominiali, il viale d'accesso e il cortile condominiale;*
- b) - Le tubazioni, i locali e tutti i dispositivi necessari all'accumulo, sollevamento e distribuzione dell'acqua potabile fino al punto ove si distaccano per le singole unità immobiliari;*
- c) - L'impianto delle fogne e delle fosse biologiche, i canali di scarico delle acque bianche e nere fino ai punti ove si distaccano le diramazioni per le singole proprietà esclusive;*
- d) - L'impianto di illuminazione delle parti comuni e l'impianto elettrico fino al punto ove si dipartono le linee per le singole proprietà esclusive;*
- e) - L'impianto citofonico ed apriporta elettrico, l'antenna televisiva e relative apparecchiature, per la parte esterna alle singole unità immobiliari;*
- f) - Il portone, l'androne le scale con relativi impianti e dispositivi;*
- g) - In generale tutte le opere, le installazioni e i manufatti che siano destinati alla conservazione ed all'uso comune dell'edificio.*

Art.2

Sono esclusi dalle parti comuni e condominiali;

- a) - I terrazzi a livello dei piani attici;*
- b) - I terreni adiacenti agli appartamenti del piano seminterrato con relative recinzioni ed opere di protezione. Sugli stessi terreni privati sono costruite fosse biologiche, al servizio di tutto il condominio e costituiscono servitù permanenti a favore del condominio con obbligo per quest'ultimo, della manutenzione, pulizia ed eventuale ricostruzione delle fosse stesse. La servitù potrà essere estinta soltanto quando sarà possibile il collegamento di tutti gli scarichi alla prevista fognatura comunale. I proprietari dei piani seminterrati dovranno consentire l'accesso alle fosse biologiche per tutte le opere di pulizia e manutenzione e dovranno consentire la costruzione delle condotte per il collegamento degli scarichi alla fognatura comunale, quando ciò sarà possibile.*



All'interno del Regolamento di Condominio, precisamente all'art. 2 risulta che:

[...]

"Sugli stessi terreni privati sono costruite fosse biologiche, al servizio di tutto il condominio e costituiscono servitù permanenti a favore del condominio con obbligo per quest'ultimo, della manutenzione, pulizia ed eventuale ricostruzione delle fosse stesse. La servitù potrà essere estinta soltanto quando sarà possibile il collegamento di tutti gli scarichi alla prevista fognatura comunale. I proprietari dei piani seminterrati dovranno consentire l'accesso alle fosse biologiche per tutte le opere di pulizia e manutenzione e dovranno consentire la costruzione delle condotte per il collegamento degli scarichi alla fognatura comunale, quando ciò sarà possibile".

[...]

N.B. Sentito l'Amministratore di Condominio, risulta di fatto estinta la servitù d'impianto fognario in quanto è stato eseguito l'allaccio alla pubblica fognatura.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni:

Realizzate in plinti di c.a. poggianti su terreno sabbioso compatto di fondazione, con cordoli di collegamento in c.a. (vedasi collaudo statico allegato);

Esposizione:

Da nord-ovest a sud-est;

Altezza interna utile:

297 cm circa;

Strutture verticali:

struttura in cemento armato con pilastri e travi formanti l'intelaiatura portante (vedasi collaudo statico allegato);

Solai:

solai del tipo misto con travetti prefabbricati e interposte pignatte di altezza $h = 14+2$ cm di soletta ed interasse dei travetti portanti $i = 60$ cm, con luci massime da ml 3.85 (vedasi collaudo statico allegato);

Copertura:

la copertura è a tetto con solaio tipo SADCAR (vedasi collaudo statico allegato);

Manto di copertura:

in massima parte con tegole in cotto, ed in minima parte a terrazzo calpestabile;

Pareti esterne:

l'immobile risulta intonacato esternamente, con zoccolatura di travertino per una altezza di circa 60-80cm; Le pareti di tamponatura risultano essere spesse circa 20-30cm, probabilmente non coibentate o a cassavuota; I muri di recinzione della corte sono realizzati in blocchi o pietre di tufo, non intonacati, con soprastante parapetto in cemento (si notano parti di intonaco o malta mancanti); La facciata principale della palazzina condominiale risulta in parte intonacata ed in parte rivestita a Cortina di laterizio;

Pareti interne:

intonacate e tinteggiate, con rivestimenti a parete nel bagno e nella cucina fino ad h. 155cm circa;

Pavimentazione interna:

in graniglia di marmo dell'epoca con varie colorazioni per tutto l'immobile, ad eccezione del bagno e della cucina, per i quali risulta eseguita in sovrapposizione l'incollaggio di pavimenti in gres, anch'essi datati;

Pavimentazione esterna:

marciapiedi in clinker e cordoli in marmo di travertino;

Infissi esterni:

in legno semplice e vetro semplice, da ristrutturare;

Infissi interni:

porte in legno al battente, con inserti in vetro. Alcune maniglie risultano mancanti.

Scale:

è presente un accesso secondario diretto al giardino, con una scala di discesa composta da otto gradini rivestiti in travertine sulle padete e clinker sulle alzate;

Impianto elettrico:

impianto dell'epoca a 230v, realizzato a fittubo sottotraccia, da revisionare (non a norma vigente);

Impianto idrico:

sottotraccia;

Impianto termico:

autonomo, con caldaia standard da 24kW e radiatori in alluminio; non risulta funzionante la caldaia, da sostituire o revisionare;

Altri impianti:

nessuno da rilevare;

Terreno esclusivo:

corte privata al seminterrato retrostante l'abitazione;

Posto auto:

nessuno ad uso esclusivo; possibilità di parcheggiare sulla strada pubblica adiacente l'accesso condominiale;

Soffitta, cantina o simili:

nessuna;

Dotazioni condominiali:

cancello condominiale comune sulla via principale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

P.S. L'immobile risulta occupato senza titolo registrato, in comodato d'uso gratuito, in forza di un semplice accordo verbale tra le parti, per cui non opponibile alla procedura esecutiva.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1986 al 07/04/2013	**omissis**	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Valente	12/12/1986	21101	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Roma 2	24/12/1986	35290	25062
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 07/04/2013 al 04/12/2020	**omissis**	Successione in morte di Zanette Duilio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/04/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Roma 2	14/08/2014	38814	24740
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Roma 5 - Tuscolano	03/06/2014	22880	9990/14		
Dal 04/12/2020	**omissis**	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bonanni Alessandro	04/12/2020	14929	11192
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Roma 2	21/12/2020	55927	38744
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Roma 4	18/12/2020	36555 1T			



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di provenienza verrà allegato alla presente perizia (Allegato 2).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 21/12/2020
Reg. gen. 55928 - Reg. part. 9036
Importo: € 189.703,02
A favore ****omissis****.
Contro ****omissis****
Capitale: € 97.851,10
Rogante: Bonanni Alessandro
Data: 04/12/2020
N° repertorio: 14930
N° raccolta: 11193

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 28/03/2024
Reg. gen. 16872 - Reg. part. 12616
Quota: 1/1
A favore ****omissis****
Contro ****omissis****



Si precisa che l'immobile è stato edificato in epoca antecedente il 1967, nell'allora territorio di competenza del Comune di Pomezia (a partire dal maggio 1970 il territorio in cui ricade l'immobile fa capo invece al Comune di Ardea).

Il Piano Regolatore Generale di Pomezia è stato adottato in data 29 Dicembre 1967 con Delibera di Consiglio Comunale n. 233 e successivamente approvato con Delibera di Giunta Regione Lazio n.4246 del 20 Novembre 1974.

L'immobile ricade attualmente all'interno della Zona Omogenea "B - Completamento", Sottozona "B7" del Piano Regolatore Generale del Comune di Ardea, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale del 1° Agosto 1984.

Per tali zone si applicano i dettami delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. , art. 21, del quale si riporta un estratto:

Zona B - Completamento

1. La zona comprende parte dei perimetri dei centri urbani ai sensi della legge 765/1967 ove l'edilizia esistente risulta prevalente rispetto ai lotti interclusi ineditati.

2. Le destinazioni d'uso consentite nelle zone B sono le seguenti:

- a) residenze;*
- b) alberghi e pensioni;*
- c) negozi limitatamente al 20% dalle cubature di ogni edificio;*
- d) studi professionali e servizi collegati con le residenze limitatamente al 20% delle cubature di ogni edificio,*

Nel caso di destinazione diversa dalle residenze, in aggiunta alle aree per parcheggi relativi alle residenze stesse devono essere reperite ulteriori aree private da destinare a parcheggi d'uso pubblico nella misura indicata dal precedente art. 18 relativa alle diverse destinazioni d'uso.

3. Per i distacchi dei confini dei lotti, dai fabbricati antistanti e dalle strade valgono le prescrizioni generali di cui al precedente art. 5.

4. Nella zona, sugli edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria nonché di ristrutturazione interna e su singola unità immobiliare.

Per quanto attiene gli interventi di ampliamento, demolizioni e ricostruzione e nuove costruzioni, si applicano le prescrizioni contenute nel presente articolo con le modalità di attuazione e gli indici urbanistici ed edilizi riportate rispettivamente nelle 8 sottozone sotto elencate.

[...]

Sottozona B7

19. Riguarda parte della lottizzazione denominata "Nuova Florida" -la lottizzazione denominata "Lupetta alta" e le restanti lottizzazioni tra la litoranea ed il mare.

20. Le modalità d'intervento preventivo e diretto sono disciplinate dal successivo art. 23.

Gli indici urbanistici ed edilizi della sottozona sono i seguenti:

- a) Indice di fabbricabilità territoriale, It = 0,34 mc./mq.;*
- b) Indice di fabbricabilità fondiario, If = 0,50 mc./mq.;*
- c) Altezza massima, H = 7,50 ml.;*

d) Aree da riservare per servizi pubblici di cui al successivo art. 26, nella misura di 24 mq. per ogni 80 mc. costruibili e costruiti.

L'immobile ricade inoltre in Zona Paesaggistica ai sensi dell'art. 34 delle Norme Tecniche di Piano (P.T.P.R. Regionale Lazio Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.), come identificato in cartografia nella Tavola B - Beni Paesaggistici del PTPR.

Si riporta di seguito un estratto dell'art. 34 delle NTA:

Articolo 34- Protezione delle fasce costiere marittime

1. Ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera a), del Codice sono sottoposti a vincolo paesaggistico i territori costieri compresi in una fascia della profondità di trecento metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevate sul mare, di seguito denominata fascia di rispetto.

2. I territori costieri sono individuati sulla carta tecnica regionale in scala 1:10.000, che costituisce il riferimento cartografico per l'individuazione della fascia; qualora la suddetta carta non sia sufficiente, si fa ricorso a rilievi aerofotogrammetrici esistenti di maggior dettaglio. Gli interventi, inclusi quelli di ripascimento, che comportano l'avanzamento della linea di battigia, determinano un corrispondente ampliamento della fascia di rispetto oltre i trecento metri.

3. Nella fascia di rispetto di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto ai commi successivi, sono consentite, nei limiti di edificabilità territoriale di 0,001 mc/mq, esclusivamente le opere destinate a piccoli attracchi e a modeste strutture sanitarie e/o di soccorso nonché ai servizi strettamente indispensabili per la fruizione delle medesime.

Tali manufatti devono comunque salvaguardare le preesistenze naturalistiche e prevedere interventi di sistemazione paesaggistica.

[...]

8. Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice, le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate e perimetrare dal PTPR e corrispondenti al **"Paesaggio degli insediamenti urbani"** e al paesaggio delle "Reti, infrastrutture e servizi", ferma restando la preventiva definizione delle procedure relative alla variante special di cui all'articolo 61 delle presenti norme qualora in tali aree siano inclusi nuclei edilizi abusivi suscettibili di perimetrazione ai sensi della l.r. 28/1980.



La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. (Lo scrivente ha effettuato accesso all'Ufficio preposto rilevando che gli usi civici sono stati liquidati con Determina n° 209/2010 del 09/03/2010 sulle particelle 513 e 514 del foglio 46)

L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta edificato in forza di **Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n° 2431 del 29/11/1962, prot. 12817, rilasciata al sig. **omissis**, Pratica Edilizia n. 2431 (Comune di Pomezia).**

Per il medesimo titolo è stato rilasciato parere favorevole della Commissione Edilizia, dell'Ufficiale Sanitario e dell'Ufficio Tecnico Comunale, in data 02/10/1962.

Risultano denunciate presso la Prefettura le opere in cemento armato in data 21/11/1962, con deposito presso la medesima Prefettura del Collaudo Statico delle strutture in c.a. in data 22 maggio 1963.

L'inizio Lavori risulta dichiarato in data 30/12/1962 e la Fine Lavori in data 15/12/1963;
Risulta concessa l'**Autorizzazione di Abitabilità dal Comune di Pomezia in data 20/05/1964**, e successiva attestazione a seguito di richiesta del titolare e successivo accertamento del Comune di Ardea del 04/04/1987.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato ed il progetto allegato al Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n° 2431 del 29/11/1962.

Nello specifico si rilevano le seguenti difformità:

- 1) Diversa disposizione delle tramezzature e dei vani interni;
- 2) Differente collocazione e geometria delle finestrate;
- 3) Differenze disposizione delle aree esterne, attuali corte/giardino dell'immobile;

Come si evince in particolar modo dalla sezione e dai prospetti e così dalla planimetria riportata sul grafico di progetto allegato al N.O. del 1962 (vedasi Allegato 5. Tavole di confronto tra rilievo ed ultimo

titolo abilitativo e Allegato 7. Documentazione ufficio tecnico comunale), il piano seminterrato, e quindi l'interno n. 3 (oggetto di pignoramento), risultano confinanti a nord-est con un terrapieno (con la sola possibilità di affaccio di finestre alte "a nastro"), e NON con una piccola corte/giardino esclusiva, avente stessa quota interna dell'appartamento, come invece si è rilevato in loco.

Tuttavia, si sottolinea come lo stato attuale dei luoghi, risulta dimostrabile almeno a partire dal 15/04/1964, ovvero alla data del deposito del primo accatastamento, il quale riporta graficizzata una corte afferente l'immobile pressoché corrispondente a quella rilevata dallo scrivente (vedasi allegato 3. Documentazione catastale).
Tale stato dei luoghi, difforme da quello autorizzato nel 1962, risultava quindi antecedente al rilascio dell'Autorizzazione di Abitabilità dal Comune di Pomezia del 20/05/1964 ed inconfutabilmente dimostrabile per consistenza ed epoca di realizzazione.

Vale la pena sottolineare inoltre come all'interno della Relazione Tecnica allegata alla richiesta di Nulla Osta, le aree esterne vengano così descritte con un certo grado di incertezza: "Il terreno circostante il fabbricato sarà sistemato a giardino e suddiviso in zone di cui una di accesso comune verso il retro del fabbricato e le altre lasciate di proprietà degli appartamenti del SEMINTERRATO o del piano rialzato".

IPOTESI DI SANABILITA':

Per quanto riguarda il punto 1):

A parere dello scrivente, le opere risultano sanabili, in quanto aventi la caratteristica della cosiddetta "doppia conformità", verificatasi cioè quando "l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda" (cfr. art. 37, comma 4 D.P.R. 380/2001;
Per queste sarà sufficiente presentare una Cila in Sanatoria (o tardiva) ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001,
con contestuale pagamento di sanzione di € 1.000,00 per comunicazione tardiva (cfr. comma 5 dell'art. 6-bis D.P.R. 380/2001).

Per quanto riguarda invece i punti 2) e 3) sopra elencati:

- sia in quanto l'edificio risulta edificato in epoca antecedente al 1967, a partire dalla quale vigeva l'obbligo di richiedere regolare titolo edilizio in quanto ricadente in area periferica dell'allora territorio del Comune di Pomezia, (con la Legge Ponte n. 765/1967, di fatto si estende l'incombenza di richiedere regolare licenza edilizia al Sindaco a tutto il territorio comunale, anche quello d'espansione e rurale, Rif. art. 10 Legge 765/1967);
- sia in quanto le opere descritte al punto 3 non comportano aumenti di cubatura né aggravio dei carichi urbanistici e degli standard in quanto già licenziati come abitativi (e comunque antecedentemente al decreto interministeriale 1444/1968);
- sia in quanto sarebbe attualmente non rilasciabile un titolo edilizio (anche in sanatoria) con previsione di rinterro dei locali abitativi, in quanto contrasterebbe i requisiti igienico-sanitari ed aero-illuminanti di cui al decreto ministeriale della sanità del 5 luglio 1975 (anch'esso successivo al rilascio della concessione originaria del 1962);
- sia in quanto le modifiche non riguardano la morfologia del terreno circostante la palazzina (di fatto la quota di campagna del condominio è sopraelevata rispetto alla corte del lotto come riportata nel grafico di Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n° 2431 del 29/11/1962) ma solamente comportano un ribassamento prospiciente il locale seminterrato su alcuni lati;

... sia in quanto risulta già concessa l'Autorizzazione di Abitabilità dal Comune di Pomezia in data 20/05/1964, e successiva attestazione e accertamento del Comune di Ardea del 04/04/1987, i quali si presume abbiano eseguito una istruttoria quantomeno formale sul fascicolo edilizio esprimendo parere favorevole in merito all'abitabilità/agibilità dell'intero stabile;

sarà possibile procedere all'avvio di un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) con possibilità di sanatoria di quanto sopra rilevato in difformità, o in alternativa presentare una SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, come confermato allo scrivente dal tecnico comunale del SUE di Ardea durante il colloquio.

Sarà inoltre necessario richiedere un parere paesaggistico postumo ai sensi dell'Art. 167 del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) in quanto la zona è soggetta a vincolo paesaggistico come meglio descritto nella precedente sezione urbanistica della perizia.

Si riporta in tal proposito un estratto dell'art. 36 e 37 del TUE:

"Art. 36 - accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso."

[...]

"Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante

circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2.

4. (comma abrogato dal decreto-legge n. 69 del 2024)

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36-bis."

SPESE DA DETRARRE AL VALORE DEL BENE:

Le spese da portare in detrazione ai fini della stima del bene, come indicato dall'Ufficio Tecnico comunale, sono le seguenti:

- Le oblazioni a titolo di multa per **€ 1.000,00**
- I diritti di istruttoria/segreteria che ammontano ad **€ 220,00** per la Scia in Sanatoria art. 37,
- Il costo di costruzione quantificato nel 6% dell'importo presunto per realizzare le opera esterne (punti 2 e 3 delle difformità riscontrate, da determinare sulla base di un computo metric estimativo su base listini ufficiali), quantificabile preliminarmente in **€ 20.000,00 X 6,00 % = 1.200,00**

A queste vanno aggiunte le spese tecniche da corrispondere ad un tecnico per la redazione delle pratiche in oggetto, sia comunali, sia paesaggistiche regionali, quantificabili preliminarmente in **€ 3.500,00**

Per un totale di € 5.920,00

arrotondati a **€ 6.000,00 circa**



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 650,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.969,14

Vedasi per maggiore chiarezza l'allegato riguardante il condominio della presente perizia (Allegato 10. Documentazione condominiale).



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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Bologna 208, interno 3, piano S1
 Appartamento con corte esclusiva posto al piano seminterrato di una palazzina residenziale sita nel Comune di Ardea, in Via Bologna 208. L'appartamento è composto nello specifico da un ingresso, un soggiorno/pranzo, un disimpegno, una camera da letto, una cucina e due ripostigli, per una superficie utile di circa 54,50 mq. E' presente una corte esclusiva di mq utili circa 87,00 alla quale si accede, oltre che dall'appartamento, mediante un piccolo cancello, direttamente della corte condominiale esterna all'edificio. Il bene è identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 46, part. 513, sub. 3 del Comune di Ardea (RM), è sito all'interno di una zona a vocazione prettamente residenziale e dista circa 250 metri lineari dal litorale di Ardea (spiaggia di Rio Torto). E' buona la presenza in zona di servizi turistici e commerciali, oltre alla possibilità di parcheggio esterno alla proprietà sulla pubblica via.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 513, Sub. 3, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 88.000,00
 Il metodo di stima si compone di due calcoli distinti: la "Stima Analitica", basata sull'indice di capitalizzazione teorico e la "Stima Sintetica", basata sul valore medio al metro quadro degli immobili assimilabili a quello oggetto di stima.
 Il valore finale di stima è dato dalla media dei due calcoli ai quali andrà detratto il costo teorico delle spese occorrenti per il ripristino di eventuali abusi edilizi, eventuali pratiche di sanatorie, spese tecniche e oblazioni da valutarsi caso per caso.

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti:

- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona;
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- applicazione della formula di capitalizzazione del reddito medio annuo;
- applicazione di eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima.

Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo o dai dati certi ricavati dalle locazioni reali, attuali o precedenti, anche per immobili simili, situati nella medesima zona ed aventi le medesime caratteristiche tipologiche e di superficie.

Il sottoscritto, fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo allo stato attuale di € 5.400,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile stimato di € 450,00).

Per cui si avrà:

Capitalizzazione del canone annuo lordo:

$$R : r = V$$

ove $r = 4,82\%$ (MEDIA SAGGIO LORDO OMI - MIN = 4,91% E MAX = 4,73%)

€ 5.400 / 0,0482 = € 112.033,00

A tale valore andrà detratto un importo forfettario del 25% che rappresenta le spese di mantenimento e gestione del bene, tassazione imu, spese ordinarie e straordinarie, spese per servizi, detrazione per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, ammortamento, spese amministrative, etc.

Per cui si avrà:

€ 112.033,00 - 25% = € 91.525,00

(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	54,50 mq	65,80 mq	1	65,80 mq	2,97 m	Seminterrato
Corte	87,00 mq	92,50 mq	0,18	16,65 mq	0,00 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				82,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,45 mq		

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 82,45

Valore unitario: € 1.250,00 (Valore medio OMI e Borsino Immobiliare, opportunamente ribassato tenendo conto dello stato di conservazione/vetustà dell'immobile, dell'anno di costruzione e degli elementi costruttivi che aggiungono o detraggono valore al bene e alle aree comuni).

Valore complessivo con stima sintetica =
mq 82,45 x €/mq 1.250,00 = € 103.062,00



Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo:
 $(€ 91.525,00 + € 103.062,00) : 2 = € 97.293,00$

A detta cifra andranno detratte:

- 1) le spese per sanare o ripristinare le difformità riscontrate (vedasi capitolo "Regolarità Edilizia"), comprensiva di spese tecniche, sanzioni comunali, pagamenti diritti, etc. etc. computabili orientativamente in € 6.000,00,
- 2) un valore forfettario del 3% per "inapplicabilità della garanzia per vizi della cosa", come disposto dall'art. 2922 del c.c., equivalente a $€ 97.293,00 \times 3\% = € 2.920,00$

Per cui il valore finale del bene sarà:

$€ 97.293,00 - € 6.000,00 - € 2.920,00 = € 88.373,00$

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 88.000,00 (Euro OTTANTOTTOMILA/00)

VALORE UNITARIO RISULTANTE:

VALORE UNITARIO RISULTANTE:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario risultante	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - Via Bologna 208, interno 3, piano S1	82,45 mq	1.067,31 €/mq	€ 88.000,00	100,00%	€ 88.000,00
				Valore di stima:	€ 88.000,00

Valore di stima: € 88.000,00

Valore finale di stima: € 88.000,00



1. *Verbale di sopralluogo*
2. *Titolo di proprietà e APE*
3. *Documentazione catastale*
4. *Rilievo dello stato dei luoghi*
5. *Tavole di confronto tra rilievo ed ultimo titolo abilitativo*
6. *Inquadramento satellitare*
7. *Documentazione ufficio tecnico comunale*
8. *Documentazione fotografica*
9. *Quotazioni immobiliari*
10. *Documentazione condominiale*
11. *Invio Bozza di perizia alle parti*
12. *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 16/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rinaldi Danilo

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Bologna 208, interno 3, piano S1
Appartamento con corte esclusiva posto al piano seminterrato di una palazzina residenziale sita nel Comune di Ardea, in Via Bologna 208. L'appartamento è composto nello specifico da un ingresso, un soggiorno/pranzo, un disimpegno, una camera da letto, una cucina e due ripostigli, per una superficie utile di circa 54,50 mq. E' presente una corte esclusiva di mq utili circa 87,00 alla quale si accede, oltre che dall'appartamento, mediante un piccolo cancello, direttamente della corte condominiale esterna all'edificio. Il bene è identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 46, part. 513, sub. 3 del Comune di Ardea (RM), è sito all'interno di una zona a vocazione prettamente residenziale e dista circa 250 metri lineari dal litorale di Ardea (spiaggia di Rio Torto). E' buona la presenza in zona di servizi turistici e commerciali, oltre alla possibilità di parcheggio esterno alla proprietà sulla pubblica via. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 513, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica:

Si precisa che l'immobile è stato edificato in epoca antecedente il 1967, nell'allora territorio di competenza del Comune di Pomezia (a partire dal maggio 1970 il territorio in cui ricade l'immobile fa capo invece al Comune di Ardea). Il Piano Regolatore Generale di Pomezia è stato adottato in data 29 Dicembre 1967 con Delibera di Consiglio Comunale n. 233 e successivamente approvato con Delibera di Giunta Regione Lazio n.4246 del 20 Novembre 1974. L'immobile ricade attualmente all'interno della Zona Omogenea "B - Completamento", Sottozona "B7" del Piano Regolatore Generale del Comune di Ardea, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale del 1° Agosto 1984.

Regolarità edilizia:

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. (Lo scrivente ha effettuato accesso all'Ufficio preposto rilevando che gli usi civici sono stati liquidati con Determina n° 209/2010 del 09/03/2010 sulle particelle 513 e 514 del foglio 46)

L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta edificato in forza di **Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n° 2431 del 29/11/1962, prot. 12817, rilasciata al sig. **omissis**, Pratica Edilizia n. 2431 (Comune di Pomezia).**

Per il medesimo titolo è stato rilasciato parere favorevole della Commissione Edilizia, dell'Ufficio Sanitario e dell'Ufficio Tecnico Comunale, in data 02/10/1962.

Risultano denunciate presso la Prefettura le opere in cemento armato in data 21/11/1962, con deposito presso la medesima Prefettura del Collaudo Statico delle strutture in c.a. in data 22 maggio 1963.

L'inizio Lavori risulta dichiarato in data 30/12/1962 e la Fine Lavori in data 15/12/1963;

Risulta concessa l'**Autorizzazione di Abitabilità dal Comune di Pomezia in data 20/05/1964**, e successiva attestazione a seguito di richiesta del titolare e successivo accertamento del Comune di Ardea del 04/04/1987.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato ed il progetto allegato al Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n° 2431 del 29/11/1962.

Nello specifico si rilevano le seguenti difformità:

- 1) Diversa disposizione delle tramezzature e dei vani interni;
- 2) Differente collocazione e geometria delle finestrate;
- 3) Differenze disposizione delle aree esterne, attuali corte/giardino dell'immobile;

Come si evince in particolar modo dalla sezione e dai prospetti e così dalla planimetria riportata sul grafico di progetto allegato al N.O. del 1962 (vedasi Allegato 5. Tavole di confronto tra rilievo ed ultimo titolo abilitativo e Allegato 7. Documentazione ufficio tecnico comunale), il piano seminterrato, e quindi l'interno n. 3 (oggetto di pignoramento), risultano confinanti a nord-est con un terrapieno (con la sola possibilità di affaccio di finestre alte "a nastro"), e NON con una piccola corte/giardino esclusiva, avente stessa quota interna dell'appartamento, come invece si è rilevato in loco.

Tuttavia, si sottolinea come lo stato attuale dei luoghi, risulta dimostrabile almeno a partire dal 15/04/1964, ovvero alla data del deposito del primo accatastamento, il quale riporta graficizzata una corte afferente l'immobile pressoché corrispondente a quella rilevata dallo scrivente (vedasi allegato 3. Documentazione catastale).

Tale stato dei luoghi, difforme da quello autorizzato nel 1962, risultava quindi antecedente il rilascio dell'Autorizzazione di Abitabilità dal Comune di Pomezia del 20/05/1964 ed inconfutabilmente dimostrabile per consistenza ed epoca di realizzazione.

Vale la pena sottolineare inoltre come all'interno della Relazione Tecnica allegata alla richiesta di Nulla Osta, le aree esterne vengano così descritte con un certo grado di incertezza: "Il terreno circostante il fabbricato sarà sistemato a giardino e suddiviso in zone di cui una di accesso comune verso il retro del fabbricato e le altre lasciate di proprietà degli appartamenti del SEMINTERRATO o del piano rialzato".

IPOTESI DI SANABILITA':

Per quanto riguarda il punto 1):

A parere dello scrivente, le opere risultano sanabili, in quanto aventi la caratteristica della cosiddetta "doppia conformità", verificatasi cioè quando "l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda" (cfr. art. 37, comma 4 D.P.R. 380/2001;

Per queste sarà sufficiente presentare una Cila in Sanatoria (o tardiva) ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R.

380/2001,

con contestuale pagamento di sanzione di € 1.000,00 per comunicazione tardiva (cfr. comma 5 dell'art. 6- bis D.P.R. 380/2001).

Per quanto riguarda invece i punti 2) e 3) sopra elencati:

- sia in quanto l'edificio risulta edificato in epoca antecedente al 1967, a partire dalla quale vigeva l'obbligo di richiedere regolare titolo edilizio in quanto ricadente in area periferica dell'allora territorio del Comune di Pomezia, (con la Legge Ponte n. 765/1967, di fatto si estende l'incombenza di richiedere regolare licenza edilizia al Sindaco a tutto il territorio comunale, anche quello d'espansione e rurale, Rif. art. 10 Legge 765/1967);

- sia in quanto le opere descritte al punto 3 non comportano aumenti di cubatura né aggravio dei carichi urbanistici e degli standard in quanto già licenziati come abitativi (e comunque antecedentemente al decreto interministeriale 1444/1968);

- sia in quanto sarebbe attualmente non rilasciabile un titolo edilizio (anche in sanatoria) con previsione di rinterro dei locali abitativi, in quanto contrasterebbe i requisiti igienico-sanitari ed aerodiffusivi di cui al decreto ministeriale della sanità del 5 luglio 1975 (anch'esso successivo al rilascio della concessione originaria del 1962);

- sia in quanto le modifiche non riguardano la morfologia del terreno circostante la palazzina (di fatto la quota di campagna del condominio è sopraelevata rispetto alla corte del lotto come riportata nel grafico di Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n° 2431 del 29/11/1962) ma solamente comportano un ribassamento prospiciente il locale seminterrato su alcuni lati;

- sia in quanto risulta già concessa l'Autorizzazione di Abitabilità dal Comune di Pomezia in data 20/05/1964, e successiva attestazione e accertamento del Comune di Ardea del 04/04/1987, i quali si presume abbiano eseguito una istruttoria quantomeno formare sul fascicolo edilizio esprimendo parere favorevole in merito all'abitabilità/agibilità dell'intero stabile;

sarà possibile procedere all'avvio di un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) con possibilità di sanatoria di quanto sopra rilevato in difformità, o in alternative presentare una SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, come confermato allo scrivente dal tecnico comunale del SUE di Ardea.

Sarà inoltre necessario richiedere un parere paesaggistico postumo ai sensi dell'Art. 167 del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

Prezzo base d'asta: € 88.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 60/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 88.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Bologna 208, interno 3, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 513, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	82,45 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile risulta scadente e da ristrutturare completamente, in quanto risalgono allo stato originario dell'edificazione (anni '60) tutti gli impianti, le finiture ed i materiali in generale. In particolare si è rilevato: L'impianto termico non funzionante; Gli infissi esterni obsoleti, da ristrutturare o sostituire, con inferriate arrugginite; Le porte interne danneggiate (maniglie divelte o rotte); Si rilevano tracce di condensa sui soffitti (soprattutto nel bagno e nella cucina); Alcune mattonelle, posate in sovrapposizione al vecchio pavimento, risultano danneggiate;		
Descrizione:	Appartamento con corte esclusiva posto al piano seminterrato di una palazzina residenziale sita nel Comune di Ardea, in Via Bologna 208. L'appartamento è composto nello specifico da un ingresso, un soggiorno/pranzo, un disimpegno, una camera da letto, una cucina e due ripostigli, per una superficie utile di circa 54,50 mq. E' presente una corte esclusiva di mq utili circa 87,00 alla quale si accede, oltre che dall'appartamento, mediante un piccolo cancello, direttamente della corte condominiale esterna all'edificio. Il bene è identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 46, part. 513, sub. 3 del Comune di Ardea (RM), è sito all'interno di una zona a vocazione prettamente residenziale e dista circa 250 metri lineari dal litorale di Ardea (spiaggia di Rio Torto). E' buona la presenza in zona di servizi turistici e commerciali, oltre alla possibilità di parcheggio esterno alla proprietà sulla pubblica via.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

