

TRIBUNALE DI VELLETRI

ASTE
GIUDIZIARIE®
SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Guidi Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 74/2025 del R.G.E. riunita alla 120/2025 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 74/2025 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 36.500,00	14

In data 10/06/2025, il sottoscritto Ing. Guidi Claudia, con studio in Via Menotti Garibaldi, 15 - 00049 - Velletri (RM), email guidiclaudia@inwind.it, PEC cl.guidi@pec.ording.roma.it, Tel. 06 98 182 946, Fax 06 98 182 946, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato ad Ardea (RM) - via Catania snc, interno 6, piano S1

L'immobile oggetto di stima è un garage inserito nel contesto residenziale del Lungomare Ostia Anzio, in particolare ubicato al di sotto di un edificio/villino che ospita tre unità residenziali, su un unico piano terra. L'accesso al piano seminterrato avviene da via Catania snc, da rampa carrabile con delimitazione tramite cancello ad apertura manuale.

Il tratto di litorale in questione è abbastanza distante dal nucleo centrale della cittadina, ben inserito nel contesto di fruibilità delle spiagge.

Sono comunque disponibili in prossimità i servizi essenziali, raggiungibili anche a piedi.

Nello specifico l'immobile è abbastanza prossimo alle principali arterie di collegamento come la strada Pontina che dista pochi km.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 03/07/2025 assieme al custode nominato Avv. Cesare Valvo, alla presenza del figlio del proprietario dell'immobile. Il bene è risultato in stato di non utilizzo e come deposito di alcuni oggetti, come riscontrabile dalla documentazione fotografica.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato ad Ardea (RM) - via Catania snc, interno 6, piano S1



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Nella relazione preliminare il delegato dal GE Avv. Cesare Valvo, nella sezione specifica dichiara: "Regolare".

Per ogni ulteriore approfondimento si rimanda al documento citato ed al certificato ipotecario speciale n.RM291208 dell'anno 2025, entrambi allegati alla presente e agli atti di causa nel fascicolo d'ufficio. Tra gli allegati sono inoltre presenti la nota di trascrizione del pignoramento mentre nel certificato ipotecario sono contenute le note di trascrizione degli atti di provenienza dell'immobile.

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 si evince dalla relazione iniziale del custode giudiziario, in riferimento alla posizione della parte esecutata:

Alla data dell'acquisto

Coniugato in comunione dei beni

Alla data della notifica del pignoramento

Stato civile libero (vedovo)

CONFINI

Il garage, distinto con il n.6 e identificato con il sub 9, confina con i sub 5, sub 7, spazio di manovra, distacco con via Catania e distacco su via Litoranea Ostia-Anzio KM20100, salvo altri. Il tutto è ben visibile sulla planimetria catastale contenuta nell'allegato specifico della documentazione catastale (allegato F) mentre è mancante un elaborato planimetrico.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	54,30 mq	59,00 mq	1	59,00 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				59,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1976 al 13/05/1980	***** Omissis *****	Catasto Fabbricati Sez. P, Fg. 46, Part. 78, Sub. 9 Categoria C6 Cl.7 Superficie catastale 50 mq Rendita Lire 565.000 Piano S1
Dal 13/05/1980 al 10/08/2018	***** Omissis *****	Catasto Fabbricati Sez. P, Fg. 46, Part. 78, Sub. 9 Categoria C6 Cl.7 Superficie catastale 50 mq Rendita € 255,65 Piano S1
Dal 10/08/2018 al 28/07/2025	***** Omissis *****	Catasto Fabbricati Sez. P, Fg. 46, Part. 78, Sub. 9 Categoria C6 Cl.7 Superficie catastale 50 mq Rendita € 255,65 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
P	46	78	9		C6	7		50 mq	255,65 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Va premesso che la planimetria catastale in atti è l'unica prodotta sin dalla costituzione, infatti riporta la data presentazione del 14/12/1976. Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria in atti come verificabile dal confronto della planimetria suddetta con la tavola di rilievo in quanto la sagoma del locale risulta diversa. L'altezza rilevata risulta pari a 2,60 ml a fronte dei 2,50 ml

riportati sulla scheda catastale.

La sottoscritta non ha ritenuto di dover riprodurre una nuova planimetria aggiornata in quanto l'immobile deve essere riportato allo stato legittimo, con la dovuta pratica edilizia da presentare presso l'UTC del Comune di Ardea. L'aggiornamento catastale dovrà avvenire a seguito di tale adempimento.

Infine si precisa che è stata effettuata istanza per variazione di toponomastica per aggiornare l'esatto indirizzo ovvero via Catania snc, come riscontrato sui luoghi, Pratica n. RM0519489 in atti dal 28/07/2025 Variazione di Toponomastica (n. 519489.1/2025), che ha prodotto l'aggiornamento richiesto degli atti del catasto, da cui la visura catastale aggiornata.

Nell'allegato F sono riportati pertanto la planimetria in atti assieme alla visura storica dell'immobile e all'estratto di mappa.

Nota: Visto quanto oggetto di precisazione al paragrafo che segue si ritiene di dover dare risalto alla **Sezione Urbana P** che distingue correttamente l'immobile oggetto di pignoramento rispetto ad altro immobile nello stesso comune con gli stessi identificativi a meno di questa sezione urbana denominata con la lettera P.

PRECISAZIONI

Trattandosi di procedura riunita il delegato, nella propria relazione, riporta nello specifico della RGE 120/2025, le annotazioni che seguono e che corrispondono ai seguenti paragrafi

- Pignoramenti precedenti:

*Pignoramento immobiliare notificato in data 26.01.2025 ad istanza del signor ***** Omissis ***** al signor ***** Omissis ***** avente ad oggetto il bene immobile avente i medesimi identificati catastali indicato nel pignoramento notificato all'esecutato in data 06.03.2025.*

*La formalità di trascrizione del pignoramento notificato in data 26.01.2025, trascritto in data 25.02.2025 (Reg. gen. n. 10288 – Reg. part. n. 7350), benchè eseguita contro la persona di ***** Omissis ***** , era risultata su altro immobile, sito sempre nel Comune di Ardea, con i medesimi dati identificativi catastali (foglio 46, part. 78, sub. 9) però di categoria catastale A/2, sito in Lungomare degli Ardeatini n. 244 e di proprietà di tale signor ***** Omissis ***** , nato a ***** Omissis *****.*

*Tale disguido è stato dovuto all'omessa indicazione nel primo pignoramento (ovvero quello notificato il 26.01.2025) della "Sezione Urbana P", nella quale era inserito l'immobile che il signor ***** Omissis ***** intendeva pignorare. L'indicazione della "Sezione Urbana P" è stata inserita nel pignoramento immobiliare notificato in data 06.03.2025, ad istanza del signor ***** Omissis ***** , al signor ***** Omissis *****.*

Dal pignoramento notificato il 26.01.2025 e trascritto il 25.02.2025 è scaturita la procedura esecutiva immobiliare NRG 74/2025 cui il G.E. Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino, con provvedimento del 17.06.2025, ha riunito la presente recante il NRG 120/2025.

- Formalità pregiudizievoli/gravami da cancellare:

*Atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 25/02/2025 (Reg. gen. n. 10288 – Reg. part. n. 7350) a favore di ***** Omissis ***** contro ***** Omissis ***** , avente ad oggetto il medesimo bene immobile*

oggetto del successivo pignoramento trascritto il 21/03/2025 ma con formalità di iscrizione risultata su altro immobile, sito sempre nel Comune di Ardea, con i medesimi dati identificativi catastali (foglio 46, part. 78, sub. 99 però di categoria catastale A/2, sito in Lungomare degli Ardeatini n. 244 e di proprietà di tale signor ***** Omissis ***** , nato a Roma il 12.09.1948.

Atto di pignoramento immobiliare trascritto il 21/03/2025 (Reg. gen. n. 15804 – Reg. part. n. 11431) a favore di ***** Omissis ***** contro ***** Omissis *****.

STATO CONSERVATIVO

Il garage è sito al piano seminterrato di un villino con più abitazioni e al momento dell'accesso è risultato non utilizzato da diverso tempo con all'interno una serie di oggetti/materiale depositati e in disuso. Lo stato conservativo può ritenersi sufficiente. Si segnala una piccola apertura verso l'esterno, a metà del locale e prossima al soffitto, che deve essere chiusa.

PARTI COMUNI

Le parti comuni si limitano alla rampa di accesso da via Catania e allo spazio di manovra esterno, lo stato di tali zone come il cancello manuale di accesso è carente e necessiterebbe di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La sottoscritta ha potuto appurare l'esistenza degli usi civici e della loro liquidazione come da determina n. 1529/2017 del 09/08/2017.

La ricerca presso l'UTC ha consentito di appurare la presenza della pratica n. 53/17 a nome di ***** Omissis ***** , successivamente consegnata in copia alla scrivente in data 12-06-2025, determina riportata in allegato alla presente.

L'UTC, interrogato su ulteriori ed eventuali vincoli indicati dal quesito, ha fornito risposta negativa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile ricade al piano seminterrato di una costruzione con fondazioni su plinti diretti, travi e pilastri in c.a. e murature esterne in blocchetti d cemento che costituiscono la struttura portante. I solai sono del tipo misto in c.a e laterizi, parzialmente prefabbricati. Il villino ha copertura piana a terrazza, facciate civilmente intonacate e tinteggiate, in discreto stato di conservazione.

Il locale garage risulta intonacato per quanto attiene le pareti ed il soffitto, mentre la pavimentazione è in piastrelle kinkler. La chiusura è garantita da basculante in metallo.

L'impianto elettrico è non funzionante ed il locale è attraversato da alcune condotte idriche di scarico provenienti dal piano superiore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Trattandosi di box auto questo è risultato non utilizzato sebbene a disposizione del debitore. Al momento del sopralluogo è risultato contenente diversi oggetti, accantonati e non più in uso, come dichiarato dal figlio dell'esecutato che ha consentito l'accesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il delegato dal GE nella propria relazione dichiara che: *La porzione immobiliare oggetto della procedura venne acquistata dall'esecutato e da ***** Omissis ***** , coniugi in regime di comunione legale, con atto di compravendita a rogito del Notaio Renzo Sanna di Roma in data 13/05/1980, Rep. n. 2428/634, trascritto in data 07/06/1980 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 al Reg. gen. n. 14795, Reg. part. n. 11915. ***** Omissis ***** , in data 10/08/2018, decedeva ab intestato.*

*L'esecutato ***** Omissis ***** , con comparsa di costituzione depositata in 26/10/2021, si costituiva quale erede della moglie ***** Omissis ***** nel procedimento NRG 6827/2017 della Corte d'Appello di Roma, deciso con la sentenza n. 6985/2022. In data 24/02/2025 (Reg. gen. n. 9962 – Reg. part. n. 7089) è stato trascritto il certificato di denunciata successione di ***** Omissis ***** , avente ad oggetto anche l'immobile pignorato, in favore di ***** Omissis ***** , con la rinuncia all'eredità di tutti i figli.*

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 18/04/2025, sono risultate le formalità pregiudizievoli seguenti, da cui i relativi oneri di cancellazione.

Il certificato ipotecario speciale delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato è stato rilasciato in data 18/04/2025.

Il delegato nella propria relazione riporta le Formalità pregiudizievoli/gravami da cancellare estratte dal certificato, che ivi si riportano:

- Atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 25/02/2025 (Reg. gen. n. 10288 – Reg. part. n. 7350) a favore di ***** Omissis ***** contro ***** Omissis *****.

- Atto di pignoramento immobiliare trascritto il 21/03/2025 (Reg. gen. n. 15804 – Reg. part. n. 11431) a favore di ***** Omissis ***** contro ***** Omissis *****.

Ulteriori specifiche riportate dal delegato in merito alle procedure 74/2025 e 120/2025 riunite sono state riportate nella sezione PRECISAZIONI.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore Generale, approvato con DGR n. 5192 del 1/8/1984, l'area su cui sorge il fabbricato risulta in Zona B1 Completamento, che riguarda la lottizzazione fatta salva ai sensi della legge 765/67, denominata 'Marsicola' ed altre aree limitrofe.

Si allegano gli stralci della tavola di PRG e delle norme tecniche di attuazione NTA, nonchè



l'indicazione della zona di PRG del Sistema Informativo Geografico della città metropolitana di Roma.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 12/06/2025 ed in data 24/06/2025 la scrivente si è recata presso l'UTC di Ardea per espletare accesso agli atti, previo inoltro della specifica istanza.

Al primo accesso è stata condotta assieme al personale tecnico la ricerca di eventuali pratiche edilizie a nome del primo proprietario e costruttore del villino e pertinenze, in cui ricade l'immobile oggetto di stima.

Il successivo accesso è stato necessario per visionare alcune pratiche e, una volta individuata quella specifica, ne è stata estratta copia.

Ciò malgrado in data 03/07/2025 è stato necessario tornare nuovamente presso l'Ufficio per verificare la pratica specifica.

Di seguito vengono elencati i documenti estratti, da cui la disamina sulla regolarità del bene.

- Nulla Osta in variante prot. 5154 del 28/11/1974 (pratica n.309/70) per ampliamento di una costruzione già autorizzata in data 31/08/1968 (licenza edilizia 380/68), con relativo grafico di progetto.

- Attestati di inizio e fine lavori del 14/12/1978.

- Atto d'obbligo e certificato di collaudo statico del villino.

Lo stato dei luoghi rilevato e rappresentato nella planimetria di rilievo risulta differente nella conformazione fisica del locale/sagoma rispetto al progetto (ed anche all'accatastamento in atti). Una anomalia da segnalare è proprio il fatto che sul grafico sono riportate in maniera informale delle correzioni delle piante dei box al di sotto del villino. Tali correzioni indicano anch'esse una diversa sagoma nella zona di ingresso, più simile a quella reale di quella dello stato di progetto.

Si segnala inoltre una ulteriore anomalia e cioè l'altezza del garage misurata è pari a 2,60 ml, sul progetto il numero riportato non è di chiara lettura ma sembrerebbe verosimile la corrispondenza.

Il confronto con i tecnici del comune ha permesso di chiarire la procedura di regolarizzazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non è stata reperita/consegnata alcuna certificazione impiantistica, trattandosi di box auto, in disuso.

L'abuso descritto si ritiene sanabile, mediante presentazione di pratica edilizia, SCIA a sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/2001. Per tale abuso, che sembrerebbe contestuale alla realizzazione dell'edificio, viene applicata una sanzione che verrà determinata dall'Ufficio a seguito di istruttoria, oltre a € 220,00 di diritti di segreteria ai quali andrà aggiunto il compenso per il tecnico che presenterà la pratica.

La spesa necessaria per l'attività tecnica verrà pertanto determinata di massima e riportata come deprezzamento nell'ambito della stima finale del lotto, con importo finale cautelativo nei confronti dell'aggiudicatario.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Da quanto appreso sui luoghi e da richieste ai figli del debitore non risulta Condominio costituito, salvo altre notizie che non è stato possibile reperire.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Garage ubicato ad Ardea (RM) - via Catania snc, interno 6, piano S1

L'immobile oggetto di stima è un garage inserito nel contesto residenziale del Lungomare Ostia Anzio, in particolare ubicato al di sotto di un edificio/ villino che ospita tre unità residenziali, su un unico piano terra. L'accesso al piano seminterrato avviene da via Catania snc, da rampa carrabile con delimitazione tramite cancello ad apertura manuale. Il tratto di litorale in questione è abbastanza distante dal nucleo centrale della cittadina, ben inserito nel contesto di fruibilità delle spiagge. Sono comunque disponibili in prossimità i servizi essenziali, raggiungibili anche a piedi. Nello specifico l'immobile è abbastanza prossimo alle principali arterie di collegamento come la strada Pontina che dista pochi km.

Identificato al catasto Fabbricati

- Sezione Urbana P, Fg. 46, Part. 78, Sub. 9, Categoria C6

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

Valore provvisorio di stima del bene: € 41.300,00

DEFINIZIONE DEL VALORE DEL LOTTO

In linea generale la valutazione dei beni consiste nella determinazione del valore "di mercato" detto anche valore venale. Il più probabile valore di mercato viene definito come la più probabile somma di moneta con la quale può essere scambiato il bene oggetto della stima in un determinato mercato e ad un certo tempo. Fra i vari metodi è stato scelto quello comparativo diretto o stima "sintetica". Questo metodo permette di comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri tecnici (superfici, numero di vani) o economici (canone, reddito imponibile). Come nella normale prassi si ritiene opportuno adoperare il prezzo per metro quadro di superficie lorda, e non quella netta utile calpestabile, in riferimento ai valori opportuni per la zona specifica, con considerazioni che tengano conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene. Le superfici calpestabili possono essere desunte dalla planimetria di rilievo, così come sono state riportate precedentemente, mentre ai fini della stima si utilizzeranno le superfici lorde commerciali, calcolate con i criteri riportati più avanti. Al fine della commerciabilità della proprietà, si terrà conto dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione, dell'ubicazione e del tipo di finiture.

STIMA SINTETICA

Le superfici lorde commerciali, utili per la stima sintetica, vengono ottenute da un computo che avviene secondo il seguente criterio: a) 100% delle superfici calpestabili; b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti; c) nel caso di unità immobiliare ricadente in edificio con più unità: 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali (i muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm,



mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25); d) per i balconi, le terrazze e similari, superfici accessorie di ornamento, la superficie si misura fino al contorno esterno; e) La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Per la determinazione del valore di mercato la sottoscritta ha reperito gli stralci delle rilevazioni dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2024, per la zona specifica Lungomare.

In particolare sul listino manca l'indicazione specifica per la tipologia box auto e pertanto si considera l'intervallo delle ville e villini in stato di conservazione normale, che riporta i valori min e max pari a €/mq 1.300,00 e €/mq 1.850,00, nonché l'intervallo delle abitazioni civili che riporta i valori min e max pari a €/mq 1.100,00 e €/mq 1.600,00 da cui si prenderà come riferimento un valore commerciale ponderato al 50%.

E' stato anche acquisito il listino BIR che per i box auto fornisce un valore unico di €/mq 600,00 sull'intero territorio di Ardea.

Considerando le caratteristiche del garage, con buona metratura e in una zona che nel corso dei mesi estivi potrebbe rendere appetibile il bene, si assume valido un valore compreso negli intervalli OMI compreso tra il medio e il minimo, ragguagliato al 50%, in lieve aumento rispetto al valore del BIR che non tiene conto della zona specifica, ma che tuttavia conferma la coerenza del valore scelto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Ardea (RM) - via Catania snc, interno 6, piano S1	59,00 mq	700,00 €/mq	€ 41.300,00	100,00%	€ 41.300,00
Valore di stima:					€ 41.300,00

Valore provvisorio di stima: € 41.300,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	12,00	%

Valore finale di stima: € 36.344,00 in cifra tonda **€ 36.500,00**

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che la procedura 74/2025 è riunita la procedura R.G.E.I. n. 120/2025; nella sezione Precisazioni la scrivente ha riportato le annotazioni presentate dal delegato del GE Avv. Valvo in merito.

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 30/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Guidi Claudia

LISTA DEGLI ALLEGATI

- A. Verbale delle operazioni peritali;
- B. Certificazione ipotecaria;
- C. Nota di trascrizione pignoramento;
- D. Relazione preliminare Avv. Valvo;
- E. Documentazione fotografica;
- F. Documentazione Catastale;
- G. Documenti accesso atti UTC di Ardea;
- H. Determina liquidazione usi civici;
- I. Tavola grafica – planimetria di rilievo;
- J. Stralcio PRG e NTA;
- K. Listino OMI 2 semestre 2024;
- L. Copia invio della relazione alle parti tramite e-mail PEC;

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Garage ubicato ad Ardea (RM) - via Catania snc, interno 6, piano S1

L'immobile oggetto di stima è un garage inserito nel contesto residenziale del Lungomare Ostia Anzio, in particolare ubicato al di sotto di un edificio/ villino che ospita tre unità residenziali, su un unico piano terra. L'accesso al piano seminterrato avviene da via Catania snc, da rampa carrabile con delimitazione tramite cancello ad apertura manuale. Il tratto di litorale in questione è abbastanza distante dal nucleo centrale della cittadina, ben inserito nel contesto di fruibilità delle spiagge. Sono comunque disponibili in prossimità i servizi essenziali, raggiungibili anche a piedi. Nello specifico l'immobile è abbastanza prossimo alle principali arterie di collegamento come la strada Pontina che dista pochi km.

Identificato al catasto Fabbricati

- Sezione Urbana P, Fg. 46, Part. 78, Sub. 9, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale, approvato con DGR n. 5192 del 1/8/1984, l'area su cui sorge il fabbricato risulta in Zona B1 Completamento, che riguarda la lottizzazione fatta salva ai sensi della legge 765/67, denominata 'Marsicola' ed altre aree limitrofe. Si allegano gli stralci delle norme tecniche di attuazione e l'indicazione della zona di PRG del Sistema Informativo Geografico della città metropolitana di Roma.

Prezzo base d'asta: € 36.500,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 74/2025 E 120/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.500,00

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Ardea (RM) - via Catania snc, interno 6, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Sezione Urbana P, Fg. 46, Part. 78, Sub. 9, Categoria C6	Superficie	59,00 mq
Stato conservativo:	Il garage è sito al piano seminterrato di un villino con più abitazioni e al momento dell'accesso è risultato non utilizzato da diverso tempo con all'interno una serie di oggetti/materiale depositati e in disuso. Lo stato conservativo può ritenersi sufficiente. Si segnala una piccola apertura verso l'esterno, a metà del locale e prossima al soffitto, che deve essere chiusa.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è un garage inserito nel contesto residenziale del Lungomare Ostia Anzio, in particolare ubicato al di sotto di un edificio/ villino che ospita tre unità residenziali, su un unico piano terra. L'accesso al piano seminterrato avviene da via Catania snc, da rampa carrabile con delimitazione tramite cancello ad apertura manuale. Il tratto di litorale in questione è abbastanza distante dal nucleo centrale della cittadina, ben inserito nel contesto di fruibilità delle spiagge. Sono comunque disponibili in prossimità i servizi essenziali, raggiungibili anche a piedi. Nello specifico l'immobile è abbastanza prossimo alle principali arterie di collegamento come la strada Pontina che dista pochi km.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Note	Sono presenti abusi per i quali sono previsti adempimenti tecnici per la regolarizzazione come meglio descritto nel paragrafo specifico della regolarità edilizia.		

