



TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pontecorvi Iris, nell'Esecuzione Immobiliare 292/2022 del R.G.E.



promossa da

[REDACTED]

1



Contro



[REDACTED]



[REDACTED]



CTU Iris Pontecorvi Architetto





Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento in Ardea (RM) - Via Teseo n. 23, P1°	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento in Ardea (RM) - Via Teseo n. 23, P1°	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento in Ardea (RM) - Via Teseo n. 23, P1°	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Appartamento in Ardea (RM) - Via Teseo n. 23, P1°	5
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento in Ardea (RM) - Via Teseo n. 23, P1°	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento in Ardea (RM) - Via Teseo n. 23, P1°	7
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento in Ardea (RM) - Via Teseo n. 23, P1°	10
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Appartamento in Ardea (RM) - Via Teseo n. 23, P1°	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento in Ardea (RM) - Via Teseo n. 23, P1°	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento in Ardea (RM) - Via Teseo n. 23, P1°	12
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento in Ardea (RM) - Via Teseo n. 23, P1°	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento in Ardea (RM) - Via Teseo n. 23, P1°	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Appartamento in Ardea (RM) - Via Teseo n. 23, P1°	13
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Appartamento in Ardea (RM) - Via Teseo n. 23, P1°	14
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Appartamento in Ardea (RM) - Via Teseo n. 23, P1°	14
Vincoli od oneri condominiali	19





Bene N° 1 - Appartamento in Ardea (RM) - Via Tesco n. 23, P1°	19
Stima / Formazione lotti	20
Riserve e particolarità da segnalare	23
Riepilogo bando d'asta	25
Lotto Unico	25





INCARICO



Il sottoscritto Arch. Pontecorvi Iris, con studio in Viale Oberdan snc - 00049 - Velletri (RM), PEC i.pontecorvi@pec.archrm.it, in data 20.04.2023 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. della procedura in oggetto.



PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento in Ardea (RM) – Via Teseo n. 23, P1°



DESCRIZIONE



BENE N° 1 – APPARTAMENTO IN ARDEA (RM) – VIA TESEO N. 23, P1°

Appartamento sito nel Comune di Ardea (RM), località Tor San Lorenzo, con accesso da via Teseo n. 23. Il cespite pignorato, porzione di un edificio di maggior consistenza, edificato nella seconda metà degli anni 70', è ubicato in un contesto residenziale, all'interno del Consorzio di Tor San Lorenzo Lido caratterizzato da insediamenti a tipologia semintensiva, a circa 1 Km dal mare.

L'appartamento posto al piano primo (P1°), distinto con l'interno "A", allo stato risulta così composto: ingresso, pranzo soggiorno con angolo cottura, tre stanze adibite a camera da letto, una stanza ad uso ripostiglio, due bagni, un balcone antistante l'accesso, con annessa corte al piano terra e sovrastante terrazzo di copertura.

All'appartamento, posto al piano primo, si accede dalla corte attraverso una scala esterna in muratura. Si segnala che la stanza adibita a camera da letto, con accesso dal pranzo soggiorno presenta una superficie utile di circa 7,80 mq pertanto non conforme al D.M. Sanità del 5 luglio 1975, che prevede all'art. 2 che le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9.

Il locale adibito ad angolo cottura ed il bagno, a servizio della camera principale, sono stati realizzati abusivamente, attraverso la chiusura dei balconi posti rispettivamente sui fronti N-E e S-O dell'edificio. In sede di sopralluogo si è potuto verificare inoltre come a servizio del cespite pignorato, con accesso indipendente dalla corte esterna, sono presenti: - un vano tecnico a quota - 0,15 ml circa dal piano di campagna, della superficie di mq 3,40 circa e altezza 1,71 (per alloggiamento serbatoi acqua); - un locale deposito a quota +1,38 ml, della superficie di mq 3,80 circa e altezza 2,10; entrambi realizzati in difformità del titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Ardea.

Sulla corte esterna insistono una tettoia e un forno in muratura, anch'essi realizzati in difformità dal titolo edilizio di cui sopra.





Per gli abusi/difformità rilevati si rimanda in dettaglio al successivo paragrafo "regolarità edilizia".

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento in Ardea (RM) - Via Teseo n. 23, P1°

COMPETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ARDEA (RM) - VIA TESEO N. 23, P1°

Si rimanda alla relazione preliminare dell'esperto nominato, IVG dei Tribunali di Roma e Tivoli (Cfr. all. n°1).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ARDEA (RM) - VIA TESEO N. 23, P1°

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

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

- [REDACTED] (proprietà 1/2)
- [REDACTED] (proprietà 1/2)

L'immobile è pervenuto agli esecutati, per la quota di ½ ciascuno, in virtù di atto di compravendita del 30.05.1990 a rogito Notaio Pasquale Cordasco rep. n. 40347/6409 trascritto presso la Conservatoria di Roma 2, il 04/06/1990 ai numeri 15641 R.P. e 22307 R.G. (Cfr. all. n°2).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ARDEA (RM) - VIA TESEO N. 23, P1°

La proprietà confina nell'insieme con via Teseo, particelle 722 e 7611 al foglio 55, salvo altri o se variati confini.





BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ARDEA (RM) - VIA TESEO N. 23, P1°

Per il computo della superficie commerciale ci si è attenuti a quanto indicato nell'allegato C del DPR 138/98 e UNI10750/2005.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	74,90 mq	62,10 mq	1,00	74,90 mq	Primo
Balcone (chiuso abusivamente, adibito ad angolo cottura)	7,00 mq	7,00 mq	0,30	2,10 mq	Primo
Balcone (chiuso abusivamente, adibito a bagno)	4,30 mq	4,30 mq	0,30	1,29 mq	Primo
Balcone/Atrio ingresso	6,60 mq	6,60 mq	0,30	1,98 mq	Primo
Corte esterna ¹	198,00 mq	198,00 mq	0,10 0,02	9,95 mq	Terra
Totale superficie convenzionale:				90,22 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				90,22 mq	

Lo stato attuale è rappresentato nella tavola di rilievo che si allega (Cfr. all. n° 8 / 9).

Il bene non è divisibile in natura e viene posto in vendita per i seguenti diritti: (Proprietà 1/1).

L'angolo cottura ed il bagno a servizio della camera principale sono stati realizzati abusivamente, attraverso la chiusura dei balconi posti rispettivamente sui fronti N-E e S-O dell'edificio. L'incremento volumetrico che ne deriva, in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/04 e s.m.i., non appare sanabile, pertanto ai fini della determinazione della superficie commerciale si considera la destinazione autorizzata con titolo edilizio, ovvero balcone.

Si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia".

La superficie commerciale della corte esterna è stata determinata sulla base della planimetria catastale in atti in Catasto (Cfr. all. n° 7).

L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

¹ Area scoperta o assimilabile: pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite.





CRONISTORIA DATI CATASTALI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ARDEA (RM) - VIA TESEO N. 23, P1°

Lo Scrivente CTU, con pertinente Relazione preliminare del 23.10.2023 (Cfr. all. n° 10), **notiziava il G.E. in merito a quanto verificato circa i dati catastali del cespite pignorato**, come di seguito riportato.

L'immobile pignorato, risulta così identificato:

1. Catasto (NCEU):

- Abitazione in Ardea, Via Teseo n. 23, al **Foglio 55, particella 807, sub 501**, a seguito di variazione del 10/07/1998 in atti dal 10/07/1998 - ampliamento (n. G02219.1/1998);

2. Contratto di mutuo ipotecario (a rogito Dott.ssa Fabiana Togandi di Roma del 29.05.2007 rep. 2574 / 1817, gravante sull'immobile in oggetto):

- Appartamento in Ardea, Via Teseo n. 23, al **Foglio 55, particella 807, sub 501**;

3. Nota di trascrizione verbale di pignoramento (Registrato a Roma 2 in data 05/08/2022 ai nn. 47319 /34137):

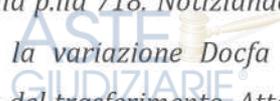
- Abitazione in Ardea, Via Teseo n. 23, al foglio 55, **particella 807, sub. 501**;

Seppur i dati castali attuali corrispondono ai dati indicati nel pignoramento e nel contratto di mutuo ipotecario, a seguito delle indagini effettuate dallo scrivente CTU, che di seguito vengono riportate, **emerge in maniera incontrovertibile, che il fabbricato, di cui il cespite pignorato è porzione, è stato edificato sulla particella 718, sempre al foglio 55, e non sulla particella 807.**

Il G.E. con provvedimento del 23.10.2023, disponeva:

"1. Si può procedere con la relazione di stima, lasciando gli attuali dati catastali, (seppur errata la particella), notiziando i possibili acquirenti nel bando d'asta, della complessa situazione sopra relazionata in merito agli errori di accatastamento rilevati, rimandando agli stessi l'impegno e l'onere ad effettuare la variazione catastale del cespite pignorato (in questo caso ci sarebbe corrispondenza tra i dati contenuti nel pignoramento e gli attuali dati catastali, con identificazione comunque del bene pignorato);

2. Senza che sia necessario, allo stato, procedere da subito ad una variazione Docfa, riportando sulla giusta particella il solo cespite pignorato, ovvero sulla p.lla 718. Notiziando nella perizia di stima quanto sopra relionato e l'occorrenza di effettuare la variazione Docfa del cespite pignorato all'interno della procedura esecutiva semmai al momento del trasferimento. Atteso che alla base c'è un errore ancora più grande, ovvero che sulla p.lla 718 è denunciato il fabbricato che è stato edificato sulla p.lla 709, non oggetto di pignoramento, il tutto nelle more di un'operazione catastale più complessa che





dovrà riallineare tutte le incongruenze relazionate restituendo ogni immobile alla giusta particella (che non è di competenza dello scrivente CTU e della procedura interessando complessi edilizi che si compongono di molte unità immobiliari estranei dal presente pignoramento).

Si riporta di seguito, in dettaglio, quanto rilevato dallo scrivente CTU in merito ai dati catastali del cespite pignorato.

LICENZA EDILIZIA (1973) - (Cfr. all. n° 10/A)

Il complesso edilizio, di cui il cespite pignorato è porzione, è stato autorizzato dal Comune di Ardea in forza della L.E. n. 59/73 del 11.08.1973, e come si evince dal titolo e dall'elaborato grafico autorizzato, che si allegano, è stato edificato sul terreno distinto in Catasto Foglio 55 particella 718.

TITOLO DI PROVENIENZA (1990) - (Cfr. all. n° 10/B)

Sul titolo di provenienza a rogito del Notaio Dott. Pasquale Cordasco di Roma del 30/05/1990 rep. 40347/ 6409, all'Art. 1, il bene è catastalmente così identificato:

"Detta porzione immobiliare non è ancora censita al NCEU di Roma, ove risulta denunciata per l'accatamento in data 17 novembre 1975 prot. n. 060835. Insiste su area distinta nel N.C.T. al foglio 55, particella 718".

SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA - IMMAGINE SATELLITARE (vedi Cfr. all. n° 10/B-C)

Dall'estratto di mappa la particella 718 risulta ineditata, ma sovrappoendo lo stesso estratto con l'immagine satellitare si può verificare che sulla particella 718 insiste un edificio, che corrisponde esattamente in pianta all'edificio, di cui il cespite pignorato è porzione, come rappresentato nell'elaborato grafico di cui alla L.E. n. 59/73 del 11.08.1973;

SOPRALLUOGO - (vedi Cfr. all. n° 10/E)

Il giorno del sopralluogo, munita della documentazione di cui sopra, mi sono recata presso i luoghi di cui è causa e precisamente in Ardea, Via Teseo al civico n. 23, dove ho proceduto:

- a verificare il contesto edilizio in cui è inserito il fabbricato in oggetto (posizione e sviluppo planivolumetrico degli edifici circostanti/attigui);
- a geolocalizzare la mia posizione, attraverso i servizi di google maps (vedi cfr. all. n° 10/E).

Le verifiche effettuate in sede di sopralluogo dimostrano, senza alcun dubbio, che l'edificio di cui l'immobile pignorato è porzione, insiste sulla particella 718, in corrispondenza del civico 23 di via Teseo.

Non avendo reperito in Catasto la denuncia di accatamento d'impianto del fabbricato, di cui il ben pignorato è porzione, del 17 novembre 1975 prot. n. 060835, come riportata nell'atto di



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

provenienza;

Tenuto conto che il Notaio, nel titolo di provenienza in data 30/05/1990, facendo riferimento alla denuncia di accatastamento suddetta, riportava correttamente che: **"... Detta porzione immobiliare non è ancora censita al NCEU di Roma, ove risulta denunciata per l'accatastamento in data 17 novembre 1975 prot. n. 060835. Insiste su area distinta nel N.C.T. al foglio 55, particella 718..."**;

la cosa escluderebbe un eventuale errore sulla denuncia di accatastamento del 1975, dove veniva individuata correttamente la p.lla 718, e confermerebbe che la porzione **immobiliare oggetto di pignoramento, è stata censita in Catasto, solo dopo l'acquisto da parte degli esecutati, ovvero dopo il 1990.**

In sede di sopralluogo gli esecutati hanno comunicato che a seguito di interventi edilizi realizzati abusivamente, come descritti nel paragrafo dedicato, **è stata presentata domanda di condono edilizio** ai sensi della L. 724/94 al Comune di Ardea, (prot. 8304 del 01/03/1995 fascicolo 2213). **Nell'occasione, il tecnico incaricato ha proceduto in Catasto, presentando variazione catastale** in atti dal 10/07/1998 per ampliamento (n. G02219.1/1998), e sulla planimetria presentata (vedi Cfr. all. n° 10/F-G), si può leggere in basso, la particella 807.

Considerato che il fabbricato non è stato mai inserito in mappa, si può quindi ipotizzare che successivamente all'acquisto dell'immobile da parte degli esecutati (1990), e prima del contratto di mutuo ipotecario (2007), siano stati commessi degli errori in sede di inserimento/censimento dell'unità abitativa in Catasto nella banca dati, di cui lo scrivente non ha contezza.

Dalle ricerche effettuate in Catasto, al fine di approfondire questa situazione, **sono emerse altre incongruenze, che supportano l'effettiva ipotesi di presenza di errori che si sono compiuti nel tempo: infatti come si evince nell'allegato 11/H a cui si rimanda, ad oggi sulla particella 718, risulta censito in Catasto il fabbricato edificato sulla particella 709, estranea al presente pignoramento!**

A tal proposito si allega "Dichiarazione di Nuova costruzione del 1972", (vedi Cfr. all. n° 10/H), completo di estratto di mappa n. 27622, **dal quale si evince che seppur il nuovo edificio è posizionato correttamente sulla particella 709, un'indicazione scritta a mano invita ad inserirlo sulla particella 718!** perché nella dichiarazione di nuova costruzione per le singole unità immobiliari, è riportata la particella 718, con indicazione di indirizzo "Via Anchise" (quando in effetti la particella 718 ha accesso da Via Teseo n. 23).

Tutto ciò premesso, ai fini del presente procedimento esecutivo:

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Considerato che senza alcun dubbio il fabbricato, di cui il cespite pignorato è porzione, **risulta edificato sulla particella 718 e NON sulla particella 807**, come si evince dagli attuali dati catastali;

Tenuto conto che dalle ricerche effettuate in catasto, risultano errori che oltre al fabbricato, di cui il bene pignorato è porzione, coinvolgono altri 2 edifici (complessi edilizi) edificati su particelle diverse (807 e 709), che si compongono di molte unità immobiliari, **non oggetto del presente pignoramento**;

Atteso che alla base c'è un errore ancora più grande, ovvero che sulla p.lla 718 è denunciato il fabbricato che è stato edificato sulla p.lla 709, non oggetto di pignoramento, il tutto nelle more di un'operazione catastale più complessa che dovrà riallineare tutte le incongruenze relazionate restituendo ogni immobile alla giusta particella (che non è di competenza dello scrivente CTU e della procedura interessando complessi edilizi che si compongono di molte unità immobiliari estranei dal presente pignoramento);

Visto il provvedimento del G.E. in data 23.10.2023;

SI RIMANDA ALL'ACQUIRENTE L'IMPEGNO E L'ONERE AD EFFETTUARE TUTTE LE NECESSARIE VARIAZIONE CATASTALE DEL CESPITE PIGNORATO.

L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

10

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ARDEA (RM) - VIA TESEO N. 23, P1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graff.
	55	807	501		A2	3	5 vani	Tot. 56 m ²	€. 619,75	1	

In Catasto Via Teseo n. SC, Interno A, Piano 1, (Cfr. all. n°5-6-7), allo stato "Via Teseo, n. 23".

Il fabbricato, di cui l'immobile pignorato è porzione, non risulta inserito in mappa (Cfr. all. n°5).

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

CTU Iris Pontecorvi Architetto





ASTE GIUDIZIARIE

Corrispondenza catastale

Seppur i dati castali attuali corrispondono ai dati indicati nel pignoramento e nel contratto di mutuo ipotecario, a seguito delle indagini effettuate, **emerge che il fabbricato, di cui il cespite pignorato è porzione, è stato edificato sulla particella 718, sempre al foglio 55, e NON sulla particella 807.**

Confrontando la planimetria catastale, con lo stato di rilievo operato in situ, risultano degli abusi/difformità che allo stato non appaiono sanabili, come meglio descritti nel paragrafo "regolarità edilizia", e per i quali occorre procedere alla remissione in pristino dello stato dei luoghi.

Come da provvedimento del G.E. in data 23.10.2023 restano a carico dell'acquirente **l'impegno e l'onere ad effettuare la variazione catastale del cespite pignorato.**

ASTE GIUDIZIARIE

Variazioni catastali

Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere a sua cura e spese ad effettuare tutte le necessarie variazioni catastali del cespite pignorato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ARDEA (RM) - VIA TESEO N. 23, P1°

L'appartamento alla data del sopralluogo si presentava all'interno, nel complesso, in sufficiente/discreto stato di conservazione, conservando nel complesso le finiture risalenti all'epoca di costruzione (vedi pavimenti).

All'esterno il fabbricato risulta in scarso stato di manutenzione: **si è rilevato un evidente distacco degli intonaci del sottobalcone e del frontalino sul prospetto principale ed in generale uno stato di deterioramento delle finiture in facciata che necessita di interventi di manutenzione.** Nella circostanza **si sono rilevate anche fratture/lesioni della pavimentazione del terrazzo di copertura,** ispezionabile tramite scala a chiocciola dal balcone al piano primo. Si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ARDEA (RM) - VIA TESEO N. 23, P1°

Lo scrivente CTU ha proceduto a chiedere al Comune di Ardea, Ufficio usi civici, l'Attestazione di esistenza o meno degli stessi sul terreno distinto in Catasto al foglio 55, particella 718, acquisita al protocollo comunale con il numero 87350 in data 13.11.2023, (Cfr. all. n°11).

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

CTU Iris Pontecorvi Architetto





Ad oggi l'ufficio preposto, non ha ancora proceduto a rilasciare il certificato richiesto, nonostante il sollecito a mezzo pec in data 04.01.2024. Lo scrivente si riserva di depositarlo non appena lo stesso sarà resa disponibile dal Comune.

Da quanto comunicatomi verbalmente dal tecnico dell'Ufficio competente, **il terreno sul quale insistite il fabbricato (p.lla 718 al foglio 55) risulta gravato da vincolo di uso civico privato.**

Per la liquidazione del vincolo occorrerà procedere a presentare al Comune di Ardea, pertinente "Istanza di liquidazione dei diritti di uso civico" ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 1 del 03.01.1986, come da modello che si allega, (Cfr. all. n°11).

Sono a carico dell'acquirente tutte le spese inerenti e consequenziali alla richiesta di liquidazione di uso civico (diritti di istruttoria, spese di affrancazione, spese Tecnico/Perito, spese Notaio, trascrizione, etc). *L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.*

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ARDEA (RM) - VIA TESEO N. 23, P1°

L'edificio di cui l'immobile pignorato è porzione, realizzato nella seconda metà degli anni 70' e costituito più unità abitative, presenta le seguenti caratteristiche esterne e strutturali:

- in assenza del collaudo statico agli atti del Comune, lo scrivente non ha certezza del tipo di struttura portante, si può ipotizzare una struttura in muratura di blocchetti di cemento prefabbricati e/o in cemento armato;
- solai in latero-cemento;
- copertura a terrazzo, con parapetti in muratura, scala di collegamento con il piano sottostante a chiocciola, in ferro;
- pareti esterne intonacate e tinteggiate;
- infissi esterni in legno e/o alluminio con grata in ferro e persiana;
- corte antistante l'abitazione con pavimentazione in bollettinato e/o in cemento; cancello di accesso carrabile.

Caratteristiche interne del bene pignorato

- ✓ *Piano primo - Sommara descrizione*

L'abitazione, presenta le seguenti caratteristiche interne:

- Intonaci del tipo civile, con pareti degli ambienti tinteggiate;
- Pavimento degli ambienti nel complesso risalenti all'epoca di costruzione, in monocottura di varie dimensioni;
- Angolo cottura con rivestimento 20 x 20 cm per h=1,60 mt;
- Bagno, corredato di lavabo, doccia, tazza e bidè con rivestimento in ceramica 20 x 20 cm per h=2,20 mt;



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- Bagno a servizio della camera da letto, corredato di lavabo, doccia, tazza e bidè con pavimentazione e rivestimento in ceramica 20 x 20 cm;
- Balcone con pavimentazioni in gres rosso 7 x 15 cm circa, con ringhiera in ferro;
- Termosifoni in alluminio;
- Terrazzo di copertura con pavimentazioni in gres rosso 7 x 15 cm circa e parapetto in muratura h= 86 cm circa e soglia in travertino.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idricosanitario. Da quanto comunicatomi dagli esecutati l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ARDEA (RM) - VIA TESEO N. 23, P1°

In sede di sopralluogo gli esecutati, che hanno consentito all'accesso, hanno dichiarato di risiedere presso il cespite pignorato, giusto verbale di sopralluogo del 01/08/2023 che si rimette in allegato (Cfr. all. n°4).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ARDEA (RM) - VIA TESEO N. 23, P1°

Vista la certificazione notarile prodotta dal creditore procedente e la relazione preliminare dell'esperto nominato, si riporta quanto segue:

13

Periodo	Proprietà	Atti			
		Donazione			
Dal 30/05/1990 al 05/08/2022	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Pasquale Cordasco	30.05.1990	40347	6409
Trascrizione					
Dal 30/05/1990 al 05/08/2022	[REDACTED]	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	04/06/1990	22307	15641
Registrazione					
Dal 30/05/1990 al 05/08/2022	[REDACTED]	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Pignoramento trascritto, presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2, in data **05/08/2022** ai numeri 47319 di R.P. e 34137 dei R.G.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





Vista la relazione preliminare del professionista incaricato, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ARDEA (RM) - VIA TESEO N. 23, P1°



Vista la certificazione notarile prodotta dal creditore procedente e la relazione preliminare dell'esperto nominato, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo
Iscritto a Roma2 il 30/05/2007
Reg. gen. 43348 - Reg. part. 12751
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] per ½ ciascuno della piena proprietà
- **ipoteca legale** riscossione derivante da ruolo 7953/9716 del 22/11/2016
Iscritto a Roma2 il 28/11/2016
Reg. gen. 54528 - Reg. part. 9593
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] per ½ della piena proprietà



Trascrizioni

Verbale di Pignoramento immobili

Trascritto a ROMA 2 il 05/08/2022

Reg. gen. 47319 - Reg. part. 34137

A favore di [REDACTED]
[REDACTED] per ½ ciascuno della piena proprietà



14

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ARDEA (RM) - VIA TESEO N. 23, P1°



Il cespite pignorato ricade in zona "B" di completamento residenziale, Sottozona "B7", del vigente PRG. L'immobile risulta sottoposto a tutela paesaggistica, ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. a) del Dlgs 42/04 e s.m.i. con D.M. 21.10.1954 "Fascia costiera - Ostia - Anzio - Nettuno"; ai sensi dell'art. 142 co. 1 lett. h) del Dlgs 42/04 e s.m.i. (Zone gravate da usi civici); in ambito "paesaggio degli insediamenti urbani" normata dall'art. 28 delle Norme del vigente PTPR.

Il tutto come verificato sul SITR della Regione Lazio.



REGOLARITÀ EDILIZIA



CTU Iris Pontecorvi Architetto





ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ARDEA (RM) - VIA TESEO N. 23, P1°

Ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia del cespite pignorato, lo scrivente ha proceduto ad inoltrare, a mezzo pec, pertinenti richieste di accesso agli atti al Comune di Ardea, Uffici edilizia e sanatoria.

Dall'esame dei documenti esibitimi dall'incaricato dell'**Ufficio edilizia** del Comune di Ardea (RM), per il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto è porzione, risulta quanto segue:

- Licenza Edilizia n. 59/73 del 11.08.1973 (voltura della L.E. già autorizzata in data 11.08.1973) e relativo progetto;
- Nulla Osta della preposta Soprintendenza prot. n. 2218 del 20.02.1974, acquisita al protocollo comunale con il n. 2665 del 07.03.1974;
- Comunicazione inizio lavori in data 26.11.1973 e relativa Nota dei vigili incaricati al controllo dei lavori in corso di costruzione.

Si allegano i documenti di cui sopra (Cfr. all. n°12).

In sede di accesso agli atti non sono stati esibiti allo scrivente CTU il certificato di fine lavori, il collaudo, il certificato di abitabilità.

Dall'esame dei documenti inviati a mezzo pec dall'**Ufficio sanatoria** del Comune di Ardea (RM), per l'appartamento in oggetto, risulta quanto segue:

- Domanda di condono edilizio, presentata ai sensi della L.47/85 prot. 8304 del 01.03.1995, **in corso di definizione e da completare**, relativa alle seguenti opere abusive: "ampliamento su edificio esistente posto al piano primo di 39,15 mc per una superficie da condonare di 8,70 mq". In base alla planimetria catastale in atti dal 1998, si evince che l'ampliamento riguarda la realizzazione di un vano cucina, attraverso la chiusura di porzione del balcone posto sul prospetto S-O del fabbricato (allo stato il vano è adibito a camera);
- Ricevuta Bollettino postale per Oblazione di L. 657.800,00;
- Ricevuta Bollentino postale per Oneri concessori di L. 131.000,00;
- Relazione Tecnica;
- Documentazione fotografica.

Si allegano i documenti di cui sopra (Cfr. all. n°13).

Il Comune, unitamente a quanto sopra, ha trasmesso Nota prot. 7224 del 09.01.1996 (pratica n. 22139), in cui è indicato **l'elenco della documentazione da presentare al competente Ufficio sanatoria, per la definizione dell'istruttoria tecnica della domanda di condono suddetta**, che si rimette in allegato, (Cfr. all. n°13).

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE





Corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione

Premessa

1. **L'edificio**, di cui il cespite pignorato è porzione, è stato realizzato con L.E. n. 59/73.
2. **Successivamente** per l'appartamento in oggetto, è stato realizzato abusivamente un vano destinato a cucina, attraverso la chiusura di porzione del balcone sul prospetto S-O del fabbricato. Ampliamento per cui è stata presentata la domanda di condono sopradetta, L.47/85 prot. 8304 del 01.03.1995, in corso di definizione e da completare.
3. **In seguito è stata chiusa, abusivamente, anche la restante porzione di balcone**, prospetto S-O del fabbricato, ricavando un vano in cui è stato spostato l'angolo cottura, mentre il vano di cui al precedente punto 2 è stato adibito a camera.
4. **Sono stati rilevati altri interventi abusivi**, descritti di seguito.

Confrontando il rilievo eseguito in sede di sopralluogo con il progetto autorizzato con L.E. n. 59/73 del 11.08.1973 e tenuto conto di quanto oggetto di domanda di condono L.47/85 prot. 8304 del 01.03.1995, risultano le seguenti difformità/abusi:

- a) *Realizzazione di un angolo cottura, attraverso la chiusura della restante porzione di balcone sul prospetto S-O del fabbricato, per una superficie utile di circa 6,10 mq circa, con conseguente incremento volumetrico e modifica dei prospetti (di cui al precedente punto 3);*
- b) *Realizzazione di un locale bagno, attraverso la chiusura del balcone sul prospetto N-E del fabbricato, per una superficie utile di circa 3,80 mq circa, con conseguente incremento volumetrico e modifica dei prospetti;*
- c) *Diversa distribuzione interna;*
- d) *Prolungamento del balcone antistante l'ingresso all'abitazione, per una superficie di mq 1,80 circa, dove è stata ubicata la scala a chiocciola di accesso al terrazzo di copertura, (nel progetto autorizzato la scala aveva una diversa ubicazione);*
- e) *Realizzazione di una tettoia a copertura del balcone antistante l'accesso all'abitazione e di un piccolo armadio in muratura (1,05 x 0,80 x h = 1,80) in adiacenza a quest'ultimo;*
- f) *Ampliamento della sagoma esistente, attraverso il prolungamento di circa 45-50 cm lato pranzo/soggiorno, prospetto S-O, con conseguente incremento volumetrico;*
- g) *Realizzazione sulla corte esterna di una tettoia di mq 11,30 circa, parzialmente chiusa, con struttura in scatolari in ferro e copertura con pannelli di tipo coibentati e di un forno in muratura;*
- h) *L'appartamento pignorato è posto al piano primo. Da progetto autorizzato con L.E. n. 59/73 del 11.08.1973 gli appartamenti al piano primo e al piano rialzato, hanno gli ingressi coincidenti sulla*





stessa verticale, disimpegnanti entrambi da atrii rientranti. L'appartamento al piano rialzato (non oggetto di pignoramento), aveva l'accesso tramite propria scala, direttamente dalla corte.

In sede di sopralluogo, si è potuto verificare come lo stato dei luoghi non corrisponde con il progetto autorizzato, come sopra descritto.

Infatti la corte allo stato attuale è ad uso esclusivo del bene pignorato (l'accesso all'abitazione al piano rialzato, non oggetto di pignoramento, è ubicato altrove), e quello che era l'atrio di accesso all'appartamento al piano rialzato, è stato chiuso abusivamente per la realizzazione di due vani ad uso dell'appartamento pignorato al piano primo e precisamente: - un vano tecnico a quota - 0,15 ml circa dal piano di campagna, della superficie di mq 3,40 circa e altezza 1,71 (per alloggiamento serbatoio acqua); - un locale a quota +1,38 ml, della superficie di mq 3,80 circa e altezza 2,10, (ad uso deposito), al quale si accede da una scala esterna in ferro.

- Gli abusi realizzati, di cui ai **punto a), b)**, con incremento della volumetria esistente **non appaiono sanabili**, in quanto non conformi allo strumento urbanistico vigente. Altresì, considerato che l'area su cui insiste il fabbricato è sottoposto a vincolo paesaggistico, nel caso di specie la compatibilità paesaggistica "ex post" è esclusa, non ricorrendo le condizioni di cui all'art. 167 co. 4 del D.lgs 42/04 e s.m.i. **Occorrerà pertanto procedere alla rimozione ed alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi** conformemente al progetto autorizzato con titolo edilizio;
- La difformità di cui al punto **c)**, **appare sanabile** ai sensi dell'articolo 6-bis, co. 5 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- Le difformità di cui ai precedenti **punti d) e e)**, appaiono sanabile solo se, ricorreranno le condizioni, a giudizio degli organi competenti, di avvalersi dell'accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.lgs. 42/04 e s.m.i., **il tutto nei limiti del Protocollo d'Intesa siglato il 18/12/2007 tra il MiC e la Regione Lazio;**
- La difformità di cui al **punto f)**, con incremento della volumetria esistente, in zona assoggettata a vincolo paesaggistico, appare sanabile solo se l'entità della difformità rientra nella tolleranza costruttiva del 2% secondo i dettami dell'art. 34-bis del DPR 380/01 e s.m.i.;
- La difformità di cui al precedente **punto g)**, non appare sanabile, in quanto realizzato in contrasto con la normativa vigente, per mancata distanza dai confini, occorrerà pertanto procedere alla sua demolizione e alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi, fatte salve le superiori determinazioni comunali;
- In merito agli abusi di cui al precedente **punto h)**, in zona assoggettata a vincolo paesaggistico: - il vano tecnico per alloggiamento serbatoio acqua, **appare sanabile solo se**, verificata la conformità al REC e PRG vigente, ricorreranno le condizioni, a giudizio degli organi competenti, di avvalersi



dell'accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.lgs. 42/04 e s.m.i., (art. 3 punto 4 del Protocollo d'Intesa siglato il 18/12/2007 tra il MiC e la Regione Lazio). Mentre **non appare sanabile** il locale deposito a quota +1,38 ml, in contrasto con la normativa vigente, in zona assoggettata a vincolo paesaggistico.

Per tutti gli abusi/difformità rilevate, elencanti nei precedenti punti, RESTANO SALVE ED IMPREGIUDICATE LE SUCCESSIVE E SUPERIORI DETERMINAZIONI DEGLI ORGANI COMPETENTI, anche in ordine ad altri requisiti di legge, fatti salvi i diritti di terzi.

L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

Saranno a cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri:

- ✓ Per la demolizione e la remissione in pristino dello stato dei luoghi, degli abusi rilevati che non appaiono sanabili, conformemente al progetto di cui al titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Ardea;
- ✓ Per la regolarizzazione delle difformità rilevate che appaiono sanabili, attraverso la presentazione della pertinente pratica edilizia/paesaggistica ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e del D.lgs 42/04 e s.m.i., in relazione alla tipologia degli abusi accertati, incluso il pagamento delle sanzioni pecunarie, indennità pecuniaria, somme a titolo di oblazione, delle spese tecniche, diritti di segreteria ed istruttoria, etc;

ed ogni altro onere si rendesse necessario per la definizione della regolarità edilizia dell'immobile pignorato, senza nulla a pretendere.

L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

In merito all'Istanza di Condono edilizio (L.47/85 prot. 8304 del 01.03.1995), visto il corredo documentale allegato, si precisa quanto segue:

- Nella relazione tecnica, il vano realizzato in ampliamento - "ampliamento su edificio esistente posto al piano primo di 39,15 mc per una superficie da condonare di 8,70 mq" -, risultava delimitato con struttura in alluminio anodizzato e vetri con grata in ferro, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata, mentre allo stato risulta delimitato da pareti murarie ed è presente una finestra;
- la domanda di sanatoria, **è in corso di definizione e da completare** con la documentazione indicata dal Comune di Ardea nella Nota prot. 7224 del 09.01.1996 (pratica n. 22139), allegato



(Cfr. all. n°12), **e con ogni altro documento che gli organi competenti ritenessero necessario produrre per la definizione dell'istanza stessa;**

- **restano a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri per la definizione della domanda di sanatoria** in oggetto, inclusi i versamenti necessari a titolo di oneri concessori, oblazione, diritti di istruttoria, sanzioni pecuniarie (abuso in zona sottoposta a vincolo paesaggistico), spese tecniche per definizione e pratica paesaggistica, etc., **ed ogni altro onere si rendesse necessario per la definizione della stessa senza nulla a pretendere.**



Considerate le difformità/abusi realizzati successivamente alla presentazione della domanda di condono in oggetto, come descritti nei punti precedenti, **restano salve ed impregiudicate le successive e superiori determinazioni degli Organi competenti**, anche in ordine ad altri requisiti di legge, **PER IL RILASCIO E/O IL DINIEGO del permesso di costruire in sanatoria ai sensi della L. 47/85.**

L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Su segnalazione del delegato alla vendita, nominato nell'ambito della presente procedura esecutiva, il sottoscritto professionista, redigerà l'APE Attestazione Prestazione Energetica al momento dell'aggiudicazione.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ARDEA (RM) - VIA TESEO N. 23, P1°

L'immobile pignorato ricade all'interno del Consorzio Tor Lorenzo Lido.

Da quanto comunicatomi dallo stesso Consorzio, a mezzo email del 04/01/2024 (Cfr. all. n°13), per il cespite pignorato risulta alla data del 04/01/2024 **un debito di € 526,71** comprendente nel dettaglio:

- un residuo dell'acconto 2023 di € 106,00;
- il saldo gestione ordinaria 2023 di € 182,04;
- il saldo gestione straordinaria 2023 di € 37,46 ed un conguaglio 2022 di € - 13,79;
- l'acconto 2024 di € 196,00 e le spese straordinarie 2024 di € 19,00.



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

La quota consortile annua risulta di circa €. 400,00.

Si ricorda all'Aggiudicatario che l'Art. 63, Disp. Att. Cod. civ. 2° comma prevede "...(..). **Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente ..(..)...**", di conseguenza sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per l'anno in corso e per quello precedente, con la cronologia dal Decreto di Trasferimento.

L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

- **Bene N° 1 – Appartamento in Ardea (RM) – Via Teseo n. 23, P1°**

Appartamento, sito nel Comune di Ardea (RM), Tor San Lorenzo, Via Teseo n. 23, e precisamente:

- ✓ **Appartamento** posto al piano primo (P1°), distinto con l'interno "A", allo stato risulta così composto: ingresso, pranzo soggiorno con angolo cottura, tre stanze adibite a camera da letto, una stanza ad uso ripostiglio, due bagni, un balcone (antistante l'accesso), con annessa corte al piano terra e sovrastante terrazzo di copertura.

Il cespite pignorato, porzione di un edificio di maggior consistenza, edificato nella seconda metà degli anni 70', è ubicato in un contesto residenziale, all'interno del Consorzio Tor San Lorenzo lido caratterizzato da insediamenti a tipologia semintensiva, a circa 1 Km dal mare.

Il locale adibito ad angolo cottura e il bagno a servizio della camera principale sono stati realizzati abusivamente, attraverso la chiusura dei balconi posti rispettivamente sui fronti N-E e S-O dell'edificio. Completano la proprietà, con accesso indipendente dalla corte esterna: - un vano tecnico a quota - 0,15 ml circa dal piano di campagna; - un locale deposito a quota +1,38 ml, entrambi realizzati in difformità del titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Ardea. Sulla corte insistono una tettoia e un forno in muratura, anch'essi realizzati in difformità dal titolo edilizio di cui sopra.

Per gli abusi/difformità rilevate si rimanda in dettaglio al paragrafo "regolarità edilizia".

Il terreno distinto in Catasto al Foglio 55 particella 718 è **gravato da vincolo di uso civico.**

Sussistono oneri consortili.

Il cespite pignorato al momento del sopralluogo era **occupato dagli esecutati.**

Identificato al catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 807 sub 501. - (Seppur i dati castali attuali corrispondono ai dati indicati nel pignoramento e nel contratto di mutuo ipotecario, a seguito delle indagini effettuate, emerge **che il fabbricato, di cui il cespite pignorato è porzione, è stato edificato sulla particella 718, sempre al foglio 55, e NON sulla particella 807).**

Si rimanda in dettaglio al successivo paragrafo "cronistoria dati catastali".

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ai fini dell'elaborazione di cui al quesito disposto, sono stati applicati principi e criteri correnti di prassi estimativa. Nel caso di specie, trattandosi di immobile residenziale, destinato prevalentemente ad una vendita per una fruizione diretta, l'approccio ritenuto più adeguato è quello sintetico comparativo o di mercato, basato sul confronto tra il subject e beni ad esso comparabili, compravenduti o correntemente offerti nel periodo di riferimento sullo stesso segmento di mercato. L'analisi è stata supportata da specifiche indagini di mercato, svolte nelle aree interessate, con riferimento alle tipologie dell'immobile oggetto di stima, mediante la consultazione delle principali fonti istituzionali, facendo particolare riferimento a OMI (Agenzia delle entrate), verificandone le risultanze presso gli operatori specializzati, i cui dati vengono di seguito riportati. Il cespite in esame, risponde alle locali richieste di mercato per immobili di tipo civile.

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

OMI - Osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia delle Entrate

Valori Aggiornati - ANNO 2023 - SEMESTRE 1

Comune: ARDEA (RM)

Zona: SUBURBANA/LIDO DI TOR SAN LORENZO

Stato conservativo: NORMALE

Destinazione: RESIDENZIALE

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

Valore (€/mq):

Min € /mq 1.100,00;

- Max € /mq 1.600,00.

21

AGENZIE IMMOBILIARI IN LOCO

I valori rilevati nel segmento di mercato interessato, per la tipologia dell'immobile oggetto di stima, nello stesso stato di conservazione, al netto del GAP tra domanda ed offerta, si attestano sui valori medi/minimi dei precedenti range parametrici.

GIUDIZIO DI STIMA

Le rilevazioni tecniche ed economiche svolte nel segmento di mercato interessato e le loro verifiche, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del cespite pignorato, come descritte nel paragrafo precedente, consentono al CTU di stimare il valore di mercato, assumendo il valore medio delle quotazioni OMI rilevate, pari a €/mq 1.350,00, aggiornate al primo semestre 2023.

ASTE
GIUDIZIARIE®
CTU Iris Pontecorvi Architetto

ASTE
GIUDIZIARIE®





Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento in Ardea (RM) - Via Teseso, 23	90,22 mq				
Totale	90,22 mq	1.350,00 €/mq	€ 121.797,00	100,00	€ 121.797,00
Valore di stima:					€ 121.797,00

Valore di stima: € 121.797,00

Fatte le necessarie valutazioni economiche, il sottoscritto professionista, al valore di stima determinato, ha detratto una percentuale del 15 %, che tiene conto dei seguenti oneri da sostenere:

- *Aggiornamento catastale del cespite pignorato;*
- *Demolizione e remissione in pristino dello stato dei luoghi, per gli interventi realizzati in assenza di titolo edilizio che non appaiono sanabili, a giudizio degli organi competenti;*
- *Riparazioni e/o interventi locali, ai sensi delle Norme Tecniche Costruttive 2018 in vigore, a seguito delle opere di demolizioni e ripristino;*
- *Regolarizzazione della difformità, di cui al paragrafo "regolarità edilizia", ai sensi dell'articolo 6-bis, co. 5 del D.P.R. n. 380/2001: spese tecniche, sanzioni pecuniarie, diritti di segreteria, etc;*
- *Regolarizzazione della difformità di cui al paragrafo "regolarità edilizia", se e in quanto regolarizzabile, ricorrendo i presupposti di avvalersi del regime dell'accertamento di conformità ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. e della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 comma 4 e 5 del D.lgs 42/04 e s.m.i.: spese tecniche, sanzioni pecuniarie, somme a titolo di oblazione, diritti di segreteria, etc;*
- *Definizione della domanda di condono inclusi i versamenti a saldo necessari a titolo di oneri concessori e oblazione, diritti di istruttoria, sanzioni pecuniarie (abuso in area sottoposta a vincolo paesaggistica), spese tecniche per definizione e pratica paesaggistica, etc.;*

ed ogni altro onere, per la definizione della regolarità edilizia dell'intero compendio pignorato, senza nulla a pretendere.

- *Tutte le spese inerenti e consequenziali alla richiesta di liquidazione di uso civico (diritti di istruttoria, spese di affrancazione, spese tecniche, spese notaio, trascrizione, etc);*
- *Oneri consortili;*
- *Eventuali e varie.*

L'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

Valore di stima: € 121.797,00

Detrazione: 13 %

Valore finale di Stima: € 105.963,39 che si approssima per eccesso ad **€ 106.000,00**



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE



Seppur i dati catastali attuali del cespite pignorato corrispondono ai dati indicati nel pignoramento e nel contratto di mutuo ipotecario, a seguito delle indagini effettuate, emerge in maniera incontrovertibile, **che il fabbricato, di cui il cespite pignorato è porzione, è stato edificato sulla particella 718, sempre al foglio 55, e NON sulla particella 807.** Si rimanda in dettaglio al paragrafo "regolarità catastale".





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 10.01.2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pontecorvi Iris

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Relazione Preliminare
- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Foto
- ✓ N° 4 Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 5 Estratto di mappa
- ✓ N° 6 Visure catastali
- ✓ N° 7 Planimetria catastale
- ✓ N° 8 Planimetria di rilievo
- ✓ N° 9 Schema delle difformità
- ✓ N° 10 Relazione al G.E. e relativi allegati (10/A-10/B-10/C-10/D-10/E-10/F-10/G-10/H);
- ✓ N° 11 Richiesta attestazione usi civici e sollecito;
- ✓ N° 12 L.E. n. 59/73, stralcio progetto approvato, N.O. Soprintendenza prot. 2218/74, com. inizio lavori, Nota vigili;
- ✓ N° 13 Domanda di Condonò prot. 8304 / 1995 e allegati;
- ✓ N° 14 Nota Consorzio di Tor San Lorenzo Lido.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Appartamento in Ardea (RM) – Via Teseo n. 23, P1°
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 807 sub 501.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto **"Proprietà (1/1)"**

Piena ed esclusiva proprietà della seguente porzione immobiliare, sita nel **Comune di Ardea (RM)**, **località Tor San Lorenzo, Via Teseo n. 23**, e precisamente:

✓ **Appartamento** posto al **piano primo (P1°)**, distinto con l'**interno A**, composta da: ingresso, pranzo soggiorno con angolo cottura, tre stanze adibite a camera da letto, una stanza ad uso ripostiglio, due bagni, un balcone antistante l'accesso, con annessa corte esterna al piano terra e sovrastante terrazzo di copertura. All'appartamento si accede dalla corte attraverso una scala esterna.

Il locale adibito ad angolo cottura ed il bagno, a servizio della camera principale, sono stati realizzati abusivamente. Si sono rilevati inoltre un vano tecnico e un locale deposito, rispettivamente al piano terra e al piano rialzato, una tettoia e un forno in muratura insistenti sulla corte esterna, tutti manufatti realizzati in assenza/difformità del titolo edilizio.

Il bene pignorato fa parte di un complesso edilizio realizzato nella seconda metà degli anni '70, ubicato in un contesto residenziale, all'interno del Consorzio di Tor San Lorenzo Lido, a circa 1 Km dal mare.

L'unità abitativa confina nell'insieme con via Teseo, particelle 722 e 7611 al foglio 55, salvo altri o se variati confini.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 807 sub 501. (Dalle ricerche effettuate emerge che il fabbricato è stato edificato sulla particella 718 sempre al foglio 55).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto **"Proprietà (1/1)"**.

Il terreno, sul quale insiste il fabbricato, **risulta gravato da vincolo di uso civico privato**.

Saranno a cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri, inerenti e conseguenziali, **per la liquidazione di uso civico**.

L'immobile pignorato ricade all'interno del Consorzio Tor Lorenzo Lido, **sussistono oneri consortili**.

Alla data del sopralluogo l'immobile **risultava occupato dagli esecutati**.

Il complesso edilizio, di cui il cespite pignorato è porzione, è stato realizzato in forza di L. E. n. 59/73, rilasciata dal Comune di Ardea, (tra i documenti esibitimi in sede di accesso agli atti non erano presenti l'abitabilità, il collaudo statico e la comunicazione di fine lavori.) Successivamente è stato realizzato abusivamente un ampliamento (chiusura di porzione di balcone), per il quale è stata presentata domanda di condono ai sensi della L.47/85 prot. 8304 del 01.03.1995, in corso di definizione e da completare.

Il rilievo ha evidenziato degli abusi che non appaiono sanabili, per i quali occorrerà procedere alla rimozione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi, conformemente al progetto autorizzato con titolo edilizio. Sussistono ulteriori difformità che appaiono sanabili. Si rimanda per maggiori dettagli al paragrafo **"Regolarità edilizia"**.

Saranno a cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri per la: - rimozione e la rimessa in pristino dello stato dei luoghi, di cui sopra; - regolarizzazione, presso gli organi competenti, delle difformità che appaiono sanabili; - definizione della domanda di sanatoria in itinere e da completare;





ASTE
GIUDIZIARIE

ed a ogni altro onere dovuto ai fini della **regolarità edilizia del bene pignorato, senza nulla a pretendere.**

Per tutte le difformità/abusi rilevati, compresa la definizione della domanda di sanatoria di cui sopra, in itinere e da completare, **restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni degli organi competenti, anche in ordine ad altri requisiti di legge, fatti salvi i diritti di terzi.**

Dalle ricerche effettuate, **emerge che il fabbricato**, di cui il cespite pignorato è porzione, **è stato edificato sulla particella 718 sempre al foglio 55, e non sulla particella 807.** Atteso che alla base c'è una situazione catastale più complessa per la quale si rimanda al paragrafo "*Cronistoria dati catastali - Dati catastali*" della perizia di stima. **Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere a sua cura e spese ad effettuare tutte le necessarie variazioni catastali del cespite pignorato.**

L'appartamento alla data del sopralluogo si presentava all'interno, in sufficiente/discreto stato di conservazione, mentre all'esterno in scarso stato di manutenzione.

Il tutto meglio specificato in perizia, alla quale ci si richiama integralmente, da considerarsi parte integrante del presente bando d'asta.

L'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

ASTE
GIUDIZIARIE

Prezzo base d'asta €. 106.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE

