

# TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mariani Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 296/2023 del R.G.E.

promossa da

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



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

contro

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



## SOMMARIO

|  |    |
|--|----|
| Incarico.....  | 5  |
| Premessa .....   | 5  |
| Descrizione .....  | 5  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano 1 - 2 ..... | 5  |
| <b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano T .....         | 5  |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 19 (già 9), piano S1° .....         | 5  |
| Lotto Unico .....  | 6  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....   | 6  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano 1 - 2 ..... | 6  |
| <b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano T .....         | 6  |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 19 (già 9), piano S1° .....         | 6  |
| Titolarità .....   | 6  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano 1 - 2 ..... | 6  |
| <b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano T .....         | 7  |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 19 (già 9), piano S1° .....         | 7  |
| Confini.....   | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano 1 - 2 ..... | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano T .....         | 7  |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 19 (già 9), piano S1° .....         | 8  |
| Consistenza.....   | 8  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano 1 - 2 ..... | 8  |
| <b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano T .....         | 8  |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 19 (già 9), piano S1° .....         | 9  |
| Cronistoria Dati Catastali .....   | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano 1 - 2 ..... | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano T .....         | 9  |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 19 (già 9), piano S1° .....         | 10 |
| Dati Catastali .....   | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano 1 - 2 ..... | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano T .....         | 10 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 19 (già 9), piano S1° .....         | 11 |

|  |    |
|--|----|
| Stato conservativo .....   | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano 1 - 2 ..... | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano T .....         | 11 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 19 (già 9), piano S1° .....         | 11 |
| Parti Comuni.....  | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano 1 - 2 ..... | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano T .....         | 12 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 19 (già 9), piano S1° .....         | 12 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....  | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano 1 - 2 ..... | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano T .....         | 12 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 19 (già 9), piano S1° .....         | 13 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....   | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano 1 - 2 ..... | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano T .....         | 13 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 19 (già 9), piano S1° .....         | 14 |
| Stato di occupazione .....   | 14 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano 1 - 2 ..... | 14 |
| <b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano T .....         | 14 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 19 (già 9), piano S1° .....         | 14 |
| Provenienze Ventennali .....   | 15 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano 1 - 2 ..... | 15 |
| <b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano T .....         | 15 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 19 (già 9), piano S1° .....         | 16 |
| Formalità pregiudizievoli .....  | 17 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano 1 - 2 ..... | 17 |
| <b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano T .....         | 17 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 19 (già 9), piano S1° .....         | 17 |
| Normativa urbanistica .....  | 17 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano 1 - 2 ..... | 18 |
| <b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano T .....         | 18 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 19 (già 9), piano S1° .....         | 18 |



|  |    |
|--|----|
| Regolarità edilizia .....  | 18 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano 1 - 2 ..... | 18 |
| <b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano T .....         | 19 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 19 (già 9), piano S1° .....         | 19 |
| Vincoli od oneri condominiali.....   | 20 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano 1 - 2 ..... | 20 |
| <b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano T .....         | 20 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 19 (già 9), piano S1° .....         | 20 |
| Stima / Formazione lotti.....  | 21 |
| Riepilogo bando d'asta.....  | 24 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   | 24 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 296/2023 del R.G.E. ....                                       | 25 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 187.200,00</b> .....  | 25 |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## INCARICO

---

All'udienza del 21/09/2023, il sottoscritto Geom. Mariani Andrea, con studio in Via Clemente Cardinali, 14-20 - 00049 - Velletri (RM), email geom.mariani@tiscali.it, PEC andrea.mariani2@geopec.it, Tel. 06 96 32 619, Fax 06 83 509 007, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano 1 - 2
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 19 (già 9), piano S1°

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 17 (GIÀ 9), PIANO 1 - 2**

---

Abitazione in fabbricato di tipo bifamiliare, sviluppantesi ai piani primo e secondo, con annessa corte esclusiva al piano terra, composto da: cucina, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e due balconi al piano primo; e da vano lavanderia, cassoni idrici e terrazzo al piano secondo. Presenza di abusi edilizi meglio precisati e descritti nel paragrafo della regolarità edilizia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 17 (GIÀ 9), PIANO T**

---

Locale deposito con annessa corte esterna esclusiva al piano terra. Presenza di abusi edilizi meglio precisati e descritti nel paragrafo della regolarità edilizia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 19 (GIÀ 9), PIANO S1°**

---

Locale garage con cantina e annessa rampa di accesso esterna. Presenza di abusi edilizi meglio precisati e descritti nel paragrafo della regolarità edilizia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano 1 - 2
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 19 (già 9), piano S1°

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 17 (GIÀ 9), PIANO 1 - 2**

All'interno del fascicolo il sottoscritto ha rinvenuto la presenza della certificazione notarile, decreto ingiuntivo, domanda di vendita, l'atto di precetto, e la nota di trascrizione dell'atto di pignoramento e dell'estratto di mappa catastale.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 17 (GIÀ 9), PIANO T**

All'interno del fascicolo il sottoscritto ha rinvenuto la presenza della certificazione notarile, decreto ingiuntivo, domanda di vendita, l'atto di precetto, e la nota di trascrizione dell'atto di pignoramento e dell'estratto di mappa catastale.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 19 (GIÀ 9), PIANO S1°**

All'interno del fascicolo il sottoscritto ha rinvenuto la presenza della certificazione notarile, decreto ingiuntivo, domanda di vendita, l'atto di precetto, e la nota di trascrizione dell'atto di pignoramento e dell'estratto di mappa catastale.

## TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 17 (GIÀ 9), PIANO 1 - 2**

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)



#### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 17 (GIÀ 9), PIANO T**

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)

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 19 (GIÀ 9), PIANO S1°**

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**

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 17 (GIÀ 9), PIANO 1 - 2**

L'immobile confina con altro appartamento distinto con il sub 503, con locale e corte distinta con sub 5 e 3, con particelle 141, 660, con Via della lontra, salvo altri.

##### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 17 (GIÀ 9), PIANO T**

L'immobile confina con altro locale magazzino distinto con il sub 507 e 505, con corte distinta con sub 1, con distacco verso rampa distinta col sub 7, con Via della lontra, salvo altri.





**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 19 (GIÀ 9), PIANO S1°**

L'immobile confina con altro locale garage distinto con il sub 12 e relativa rampa distinta col sub 8, con terrapieno su più lati, con distacco Via della lontra, salvo altri.

**CONSISTENZA****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 17 (GIÀ 9), PIANO 1 - 2**

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| ABITAZIONE                            | 75,00 mq         | 82,50 mq         | 1            | 82,50 mq                 | 2,75 m  | 1°    |
| LAVATOIO                              | 12,00 mq         | 13,00 mq         | 0,5          | 6,50 mq                  | 2,20 m  | 2°    |
| CORTE ESCLUSIVA                       | 295,00 mq        | 295,00 mq        | 0,1          | 29,50 mq                 | 0,00 m  | TERRA |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 118,50 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 118,50 mq                |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale di cui sopra è stata calcolata con il metodo UNI 10750/2005 sommando alla superficie calpestabile, il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa. La superficie così ottenuta è stata quindi ragguagliata con i coefficienti di rivalutazione e qualificazione. La superficie del giardino o corte è stata stimata al solo fine di determinare un valore forfettario da dare al bene; e pertanto, non è da ritenersi reale, ma soltanto indicativa.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 17 (GIÀ 9), PIANO T**

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| DEPOSITO                              | 102,00 mq        | 112,00 mq        | 0,5          | 56,00 mq                 | 3,15 m  | Terra |
| CORTE ESCLUSIVA                       | 100,00 mq        | 100,00 mq        | 0,1          | 10,00 mq                 | 0,00 m  | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 66,00 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 66,00 mq                 |         |       |





I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale di cui sopra è stata calcolata con il metodo UNI 10750/2005 sommando alla superficie calpestabile, il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa. La superficie così ottenuta è stata quindi ragguagliata con i coefficienti di rivalutazione e qualificazione. La superficie del giardino o corte è stata stimata al solo fine di determinare un valore forfettario da dare al bene; e pertanto, non è da ritenersi reale, ma soltanto indicativa.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 19 (GIÀ 9), PIANO S1°**

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano   |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|---------|
| GARAGE                                | 130,00 mq           | 143,00 mq           | 0,5          | 71,50 mq                        | 2,80 m  | S1°     |
| RAMPA ESTERNA                         | 40,00 mq            | 40,00 mq            | 0,1          | 4,00 mq                         | 0,00 m  | T - S1° |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 75,50 mq                        |         |         |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |         |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 75,50 mq                        |         |         |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale di cui sopra è stata calcolata con il metodo UNI 10750/2005 sommando alla superficie calpestabile, il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa. La superficie così ottenuta è stata quindi ragguagliata con i coefficienti di rivalutazione e qualificazione. La superficie della rampa è stata stimata al solo fine di determinare un valore forfettario da dare al bene; e pertanto, non è da ritenersi reale, ma soltanto indicativa.

### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 17 (GIÀ 9), PIANO 1 - 2**

Per l'esame in oggetto si rimanda alla certificazione notarile ed alla relazione del professionista delegato agli esami preliminari.

#### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 17 (GIÀ 9), PIANO T**

Per l'esame in oggetto si rimanda alla certificazione notarile ed alla relazione del professionista delegato agli esami preliminari.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 19 (GIÀ 9), PIANO S1°**

Per l'esame in oggetto si rimanda alla certificazione notarile ed alla relazione del professionista delegato agli esami preliminari.

#### **DATI CATASTALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 17 (GIÀ 9), PIANO 1 - 2**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 53     | 3329  | 9    |                     | A3        | 4      | 6           |                      | 666,23 € | 1 - 2 | 1        |

#### **Corrispondenza catastale**

I dati catastali con i quali l'immobile è censito nella banca dati informativa del catasto, hanno corrispondenza con i dati indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento. La planimetria catastale in atti, non trova corrispondenza con lo stato dei luoghi, per le difformità e le opere abusive meglio precisate nel paragrafo della regolarità edilizia.

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 17 (GIÀ 9), PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 53     | 3329  | 5    |                     | C2        | 5      | 95          |                      | 417,04 € | T     | 3        |

#### **Corrispondenza catastale**

I dati catastali con i quali l'immobile è censito nella banca dati informativa del catasto, hanno corrispondenza con i dati indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento. La planimetria catastale in atti, non trova corrispondenza con lo stato dei luoghi, per le difformità e le opere abusive meglio precisate nel paragrafo della regolarità edilizia.



### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 19 (GIÀ 9), PIANO S1°**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 53     | 3329  | 11   |                     | C6        | 7      | 126         |                      | 644,23 € | S1°   | 7        |

#### **Corrispondenza catastale**

I dati catastali con i quali l'immobile è censito nella banca dati informativa del catasto, hanno corrispondenza con i dati indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento. La planimetria catastale in atti, non trova corrispondenza con lo stato dei luoghi, per le difformità e le opere abusive meglio precisate nel paragrafo della regolarità edilizia.



#### **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 17 (GIÀ 9), PIANO 1 - 2**

Nel momento del sopralluogo, l'immobile appare in discreto stato di manutenzione e conservazione.

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 17 (GIÀ 9), PIANO T**

Nel momento del sopralluogo, l'immobile appare in buono stato di manutenzione e conservazione.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 19 (GIÀ 9), PIANO S1°**

Nel momento del sopralluogo, l'immobile appare in discreto stato di manutenzione e conservazione. Tuttavia sono presenti forti fenomeni di umidità di risalita sui muri perimetrali.

#### **PARTI COMUNI**



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 17 (GIÀ 9), PIANO 1 - 2**

Come anticipato in precedenza, l'immobile è facente parte di un edificio di tipo bifamiliare. Pertanto sono comuni tra le UIU censite, tutte le parti dello stesso edificio che sono di fatto comuni, come le parti strutturali, le fondazioni, i solai o le strutture verticali, alcune parti di impianti ecc. ecc. ecc. Pertanto l'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio, accessione, pertinenza e dipendenza, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, con la proporzionale quota di comproprietà ed i connessi diritti condominiali sulle parti comuni del fabbricato di appartenenza e dell'area su cui insiste a norma dell'art. 1117 C.C. e seguenti.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 17 (GIÀ 9), PIANO T**

Come anticipato in precedenza, l'immobile è facente parte di un edificio di tipo bifamiliare. Pertanto sono comuni tra le UIU censite, tutte le parti dello stesso edificio che sono di fatto comuni, come le parti strutturali, le fondazioni, i solai o le strutture verticali, alcune parti di impianti ecc. ecc. ecc. Pertanto l'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio, accessione, pertinenza e dipendenza, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, con la proporzionale quota di comproprietà ed i connessi diritti condominiali sulle parti comuni del fabbricato di appartenenza e dell'area su cui insiste a norma dell'art. 1117 C.C. e seguenti.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 19 (GIÀ 9), PIANO S1°**

Come anticipato in precedenza, l'immobile è facente parte di un edificio di tipo bifamiliare. Pertanto sono comuni tra le UIU censite, tutte le parti dello stesso edificio che sono di fatto comuni, come le parti strutturali, le fondazioni, i solai o le strutture verticali, alcune parti di impianti ecc. ecc. ecc. Pertanto l'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio, accessione, pertinenza e dipendenza, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, con la proporzionale quota di comproprietà ed i connessi diritti condominiali sulle parti comuni del fabbricato di appartenenza e dell'area su cui insiste a norma dell'art. 1117 C.C. e seguenti.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 17 (GIÀ 9), PIANO 1 - 2**

Da quanto è riportato nell'atto di Divisione rep. 49777 del 15/09/2009 col quale l'immobile è pervenuto all'esecutato, il lotto sul quale è stato edificato il fabbricato, è gravato da uso civico a favore dei cittadini del Comune di Ardea. Si fa presente che i futuri costi ed oneri di liquidazione per l'affrancazione dell'uso civico, saranno a carico dell'aggiudicatario.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 17 (GIÀ 9), PIANO T**

Da quanto è riportato nell'atto di Divisione rep. 49777 del 15/09/2009 col quale l'immobile è pervenuto all'esecutato, il lotto sul quale è stato edificato il fabbricato, è gravato da uso civico a favore dei cittadini del Comune di Ardea. Si fa presente che i futuri costi ed oneri di liquidazione per l'affrancazione dell'uso civico, saranno a carico dell'aggiudicatario.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 19 (GIÀ 9), PIANO S1°**

Da quanto è riportato nell'atto di Divisione rep. 49777 del 15/09/2009 col quale l'immobile è pervenuto all'esecutato, il lotto sul quale è stato edificato il fabbricato, è gravato da uso civico a favore dei cittadini del Comune di Ardea. Si fa presente che i futuri costi ed oneri di liquidazione per l'affrancazione dell'uso civico, saranno a carico dell'aggiudicatario.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 17 (GIÀ 9), PIANO 1 - 2**

Esposizione: Nord, Est, Sud,  
Altezza interna utile: 2,75 al piano primo; 2,20 al piano secondo;  
Str. verticali: mista di muratura e cemento armato;  
Solai: laterizi e cemento ;  
Copertura: a terrazzo ;  
Manto di copertura: -  
Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate  
Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica e pietra da taglio nei servizi, parquet e/o laminato nelle stanze, gres al P2°;  
Infissi esterni ed interni: finestre prevalentemente in alluminio anodizzato con avvolgibili in PVC e/o persiane.  
Volte: -  
Scale: -  
Impianto elettrico, idrico: sottotraccia.  
Impianto Termico: con radiatori e caldaia a metano o gpl.  
altri impianti: presenza di unità di climatizzazione in alcune stanze.  
Terreno esclusivo: corte prevalentemente pavimentata ;  
Posto auto:-  
Soffitta, cantina o simili : Lavanderia ed alloggio cassoni idrici ;

#### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 17 (GIÀ 9), PIANO T**

Esposizione: Nord, Est, Sud,  
Altezza interna utile: 3,15 al controsoffitto;  
Str. verticali: mista di muratura e cemento armato;  
Solai: laterizi e cemento ;  
Copertura: - ;  
Manto di copertura: -  
Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate  
Pavimentazione interna: gres;  
Infissi esterni ed interni: finestre prevalentemente in alluminio con avvolgibili in PVC e/o persiane.  
Volte: -  
Scale: -  
Impianto elettrico, idrico: sottotraccia.  
Impianto Termico: stufa a pellet.  
altri impianti: presenza di unità di climatizzazione.  
Terreno esclusivo: corte prevalentemente pavimentata ;  
Posto auto:-

Soffitta, cantina o simili : -

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 19 (GIÀ 9), PIANO S1°**

Esposizione: interrato  
Altezza interna utile: 2,80 ;  
Str. verticali: mista di muratura e cemento armato;  
Solai: laterizi e cemento ;  
Copertura: - ;  
Manto di copertura: -  
Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate  
Pavimentazione interna: gres;  
Infissi esterni ed interni: finestre prevalentemente in alluminio.  
Volte: -  
Scale: -  
Impianto elettrico, idrico: sottotraccia.  
Impianto Termico:-  
altri impianti: -  
Terreno esclusivo: rampa ;  
Posto auto:-  
Soffitta, cantina o simili : -

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 17 (GIÀ 9), PIANO 1 - 2**

Al momento dell'accesso, l'esecutato dichiarava di abitare l'immobile insieme al proprio figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 17 (GIÀ 9), PIANO T**

Al momento dell'accesso, l'esecutato dichiarava di utilizzare l'immobile insieme al proprio figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 19 (GIÀ 9), PIANO S1°**

Al momento dell'accesso, l'esecutato dichiarava di utilizzare l'immobile insieme al proprio figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 17 (GIÀ 9), PIANO 1 - 2

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                  |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|-----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 07/07/1977 al 15/09/2009 | **** Omissis **** | DONAZIONE ACCETTATA   |            |               |             |
|                              |                   | Rogante               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Nicola Maselli        | 07/07/1977 | 326355        |             |
|                              |                   | Trascrizione          |            |               |             |
|                              |                   | Presso                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Roma 2                | 21/07/1977 | 16269         | 13455       |
|                              |                   | Registrazione         |            |               |             |
|                              |                   | Presso                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 18/09/2009               | **** Omissis **** | DIVISIONE             |            |               |             |
|                              |                   | Rogante               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Riccardi D'Adamo Enzo | 15/09/2009 | 49777         | 18184       |
|                              |                   | Trascrizione          |            |               |             |
|                              |                   | Presso                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Roma 2                | 18/09/2009 | 58023         | 30938       |
|                              |                   | Registrazione         |            |               |             |
|                              |                   | Presso                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |

Per l'esame in oggetto si rimanda alla certificazione notarile ed alla relazione del professionista delegato agli esami preliminari.

**BENE N° 2** - DEPOSITO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 17 (GIÀ 9), PIANO T

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                |      |               |             |
|------------------------------|-------------------|---------------------|------|---------------|-------------|
| Dal 07/07/1977 al 15/09/2009 | **** Omissis **** | DONAZIONE ACCETTATA |      |               |             |
|                              |                   | Rogante             | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |



|                |                   |                          |             |                      |                    |
|----------------|-------------------|--------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                |                   | Nicola Maselli           | 07/07/1977  | 326355               |                    |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>      |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>            | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   | Roma 2                   | 21/07/1977  | 16269                | 13455              |
|                |                   | <b>Registrazione</b>     |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>            | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                |                   |                          |             |                      |                    |
| Dal 18/09/2009 | **** Omissis **** | <b>DIVISIONE</b>         |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>           | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   | Riccardi D'Adamo<br>Enzo | 15/09/2009  | 49777                | 18184              |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>      |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>            | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   | Roma 2                   | 18/09/2009  | 58023                | 30938              |
|                |                   | <b>Registrazione</b>     |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>            | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                |                   |                          |             |                      |                    |

Per l'esame in oggetto si rimanda alla certificazione notarile ed alla relazione del professionista delegato agli esami preliminari.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 19 (GIÀ 9), PIANO S1°**

| Periodo                         | Proprietà         | Atti                       |             |                      |                    |
|---------------------------------|-------------------|----------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 07/07/1977 al<br>15/09/2009 | **** Omissis **** | <b>DONAZIONE ACCETTATA</b> |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Rogante</b>             | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |                   | Nicola Maselli             | 07/07/1977  | 326355               |                    |
|                                 |                   | <b>Trascrizione</b>        |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |                   | Roma 2                     | 21/07/1977  | 16269                | 13455              |
|                                 |                   | <b>Registrazione</b>       |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>              | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Dal 18/09/2009                  | **** Omissis **** | <b>DIVISIONE</b>           |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Rogante</b>             | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |                   | Riccardi D'Adamo           | 15/09/2009  | 49777                | 18184              |

|  |  |                      |             |                  |                   |
|--|--|----------------------|-------------|------------------|-------------------|
|  |  | Enzo                 |             |                  |                   |
|  |  | <b>Trascrizione</b>  |             |                  |                   |
|  |  | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b> | <b>Reg. part.</b> |
|  |  | Roma 2               | 18/09/2009  | 58023            | 30938             |
|  |  | <b>Registrazione</b> |             |                  |                   |
|  |  | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>   | <b>Vol. N°</b>    |
|  |  |                      |             |                  |                   |

Per l'esame in oggetto si rimanda alla certificazione notarile ed alla relazione del professionista delegato agli esami preliminari.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 17 (GIÀ 9), PIANO 1 - 2**

### *Oneri di cancellazione*

Per l'esame in oggetto si rimanda alla certificazione notarile ed alla relazione del professionista delegato agli esami preliminari.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 17 (GIÀ 9), PIANO T**

### *Oneri di cancellazione*

Per l'esame in oggetto si rimanda alla certificazione notarile ed alla relazione del professionista delegato agli esami preliminari.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 19 (GIÀ 9), PIANO S1°**

### *Oneri di cancellazione*

Per l'esame in oggetto si rimanda alla certificazione notarile ed alla relazione del professionista delegato agli esami preliminari.

## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 17 (GIÀ 9), PIANO 1 - 2**

L'immobile ricade in zona B3 di completamento residenziale del PRG Vigente, approvato con D.G.R. 5192/84. Lo stesso ricade altresì nel Tessuto urbano dei PTPR approvati con DGR 22/2021 (IEGGE42/2004), nonché in zona sottoposta a vincolo sismico, ai sensi della L.64/74 e Regolamento Regionale n. 26/2020.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 17 (GIÀ 9), PIANO T**

L'immobile ricade in zona B3 di completamento residenziale del PRG Vigente, approvato con D.G.R. 5192/84. Lo stesso ricade altresì nel Tessuto urbano dei PTPR approvati con DGR 22/2021 (IEGGE42/2004), nonché in zona sottoposta a vincolo sismico, ai sensi della L.64/74 e Regolamento Regionale n. 26/2020.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 19 (GIÀ 9), PIANO S1°**

L'immobile ricade in zona B3 di completamento residenziale del PRG Vigente, approvato con D.G.R. 5192/84. Lo stesso ricade altresì nel Tessuto urbano dei PTPR approvati con DGR 22/2021 (IEGGE42/2004), nonché in zona sottoposta a vincolo sismico, ai sensi della L.64/74 e Regolamento Regionale n. 26/2020.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 17 (GIÀ 9), PIANO 1 - 2**

L'immobile è stato edificato in forza della Concessione di Eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica prot. 9969 - pratica n. 29/77. L'agibilità per l'immobile è stata condizionata all'esistenza dell'allaccio al collettore fognante esistente per la zona ed all'acquedotto Comunale. non è stato possibile accertare tale circostanza. Per l'immobile è presente altresì comunicazione di inizio e fine lavori, protocollati rispettivamente in data 3/11/1977 e 27/10/1980.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile nello stato dei luoghi risulta essere difforme dallo stato autorizzato con il titolo sopra riportato per le seguenti opere abusive: demolizione di scala di accesso esterna e realizzazione di nuova scala interna di collegamento con il locale deposito sottostante, rendendo di fatto e funzionalmente le due UIU fuse tra loro; chiusura con infissi a vetro di parte dei balconi e del pianerottolo di accesso; realizzazione di una seconda scala di accesso al vano lavanderia posto al piano secondo; ampliamento del vano lavanderia al piano secondo e cambio d'uso dello stesso da non residenziale a residenziale; diversa disposizione degli spazi interni e di alcuni vani porta e finestre; realizzazione di piscina sulla corte esterna e di manufatti accessori quali ripostiglio/lavatoio e forno barbecue.

Gli abusi di cui sopra non sono sanabili in base al combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6

giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 ad eccezione di alcune opere minori di diversa distribuzione degli spazi interni. Pertanto le stesse dovranno essere demolite a cura e spese dell'aggiudicatario ripristinando lo stato legittimato la dove sia possibile, rimanendo abusivo quando ciò non sia possibile.

#### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 17 (GIÀ 9), PIANO T**

L'immobile è stato edificato in forza della Concessione di Eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica prot. 9969 - pratica n. 29/77. L'agibilità per l'immobile è stata condizionata all'esistenza dell'allaccio al collettore fognante esistente per la zona ed all'acquedotto Comunale. non è stato possibile accertare tale circostanza. Per l'immobile è presente altresì comunicazione di inizio e fine lavori, protocollati rispettivamente in data 3/11/1977 e 27/10/1980.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile nello stato dei luoghi risulta essere difforme dallo stato autorizzato con il titolo sopra riportato per le seguenti opere abusive: Fusione di fatto e funzionale con l'appartamento soprastante mediante realizzazione di scala interna di collegamento, con conseguente cambio d'uso abusivo da deposito ad abitazione; diversa distribuzione degli spazi interni e di vani porta e finestre; realizzazione di ampliamento abusivo dell'ambiente attualmente adibito a cucina e, di un portico in legno; realizzazione di locale ripostiglio e scala di collegamento con il piano interrato sottostante.

Gli abusi di cui sopra non sono sanabili in base al combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 ad eccezione di alcune opere minori di diversa distribuzione degli spazi interni. Pertanto le stesse dovranno essere demolite a cura e spese dell'aggiudicatario ripristinando lo stato legittimato la dove sia possibile, rimanendo abusivo quando ciò non sia possibile.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 19 (GIÀ 9), PIANO S1°**

L'immobile è stato edificato in forza della Concessione di Eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica prot. 9969 - pratica n. 29/77. L'agibilità per l'immobile è stata condizionata all'esistenza dell'allaccio al collettore fognante esistente per la zona ed all'acquedotto Comunale. non è stato possibile accertare tale circostanza. Per l'immobile è presente altresì comunicazione di inizio e fine lavori, protocollati rispettivamente in data 3/11/1977 e 27/10/1980.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile nello stato dei luoghi risulta essere difforme dallo stato autorizzato con il titolo sopra riportato per le seguenti opere abusive: collegamento funzionale con locale deposito soprastante mediante realizzazione di scala di collegamento interrata; cambio d'uso abusivo da garage a locale rustico residenziale; realizzazione di tramezzatura in muratura che di fatto impedisce l'accesso carrabile dalla rampa verso l'interno del locale; diversa distribuzione degli spazi interni e di vani porta e finestre, con la realizzazione di un vano servizio igienico;

Gli abusi di cui sopra non sono sanabili in base al combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 ad eccezione di alcune opere minori di diversa distribuzione degli spazi interni. Pertanto le stesse dovranno essere demolite a cura e spese dell'aggiudicatario ripristinando lo stato legittimato la dove sia possibile, rimanendo abusivo quando ciò non sia possibile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 17 (GIÀ 9), PIANO 1 - 2**

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

L'esecutato riferiva la non sussistenza di oneri condominiali pendenti. Saranno comunque a carico dell'aggiudicatario gli eventuali oneri preesistenti nei due anni antecedenti al decreto di aggiudicazione.

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 17 (GIÀ 9), PIANO T**

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

L'esecutato riferiva la non sussistenza di oneri condominiali pendenti. Saranno comunque a carico dell'aggiudicatario gli eventuali oneri preesistenti nei due anni antecedenti al decreto di aggiudicazione.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DELLA LONTRA N. 19 (GIÀ 9), PIANO S1°**

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

L'esecutato riferiva la non sussistenza di oneri condominiali pendenti. Saranno comunque a carico dell'aggiudicatario gli eventuali oneri preesistenti nei due anni antecedenti al decreto di aggiudicazione.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si ritiene di procedere alla vendita in lotto unico, data la correlazione dell'immobile con le altre UIU pignorate intercomunicanti tra loro, per la comunione degli impianti e delle utenze; nonché per il vincolo di natura urbanistica rispetto nel rispetto dei titoli autorizzativi rilasciati per gli immobili stessi.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano 1 - 2  
Abitazione in fabbricato di tipo bifamiliare, sviluppantesi ai piani primo e secondo, con annessa corte esclusiva al piano terra, composto da: cucina, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e due balconi al piano primo; e da vano lavanderia, cassoni idrici e terrazzo al piano secondo. Presenza di abusi edilizi meglio precisati e descritti nel paragrafo della regolarità edilizia.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 3329, Sub. 9, Categoria A3, Graffato 1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 142.200,00  
La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale calcolata come nello specifico paragrafo. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato effettuata presso la zona ove ricade l'immobile, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e presso l'O.M.I. (tariffe al 2° semestre 2023); prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile oggetto della presente stima. La zona in questione risulta essere sub-urbana, di espansione residenziale, fornita di negozi ed attività commerciali, come supermarket, ristoranti, farmacie e beni di prima necessità siti a poche centinaia di metri di distanza. L'immobile dista circa km 50 mt dalla SP95b / Viale San Lorenzo; e dista dal mare 1 km circa in linea d'aria. La zona è servita da mezzi di trasporto quali autobus; mentre la stazione ferroviaria di Anzio dista circa 17 km; e quella di Pomezia dista circa 20km.
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano T  
Locale deposito con annessa corte esterna esclusiva al piano terra. Presenza di abusi edilizi meglio precisati e descritti nel paragrafo della regolarità edilizia.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 3329, Sub. 5, Categoria C2, Graffato 3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 79.200,00  
La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale calcolata come nello specifico paragrafo. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato effettuata presso la zona ove ricade l'immobile, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e presso l'O.M.I. (tariffe al 2° semestre 2023); prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile oggetto della presente stima. La zona in questione risulta essere sub-urbana, di espansione residenziale, fornita di negozi ed attività commerciali, come supermarket, ristoranti, farmacie e beni di prima necessità siti a poche centinaia di metri di distanza. L'immobile dista circa km 50 mt dalla SP95b / Viale San Lorenzo; e dista dal mare 1 km circa in linea d'aria. La zona è servita da mezzi di trasporto quali autobus; mentre la stazione ferroviaria di Anzio dista circa 17 km; e quella di Pomezia dista circa 20km.
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 19 (già 9), piano S1°  
Locale garage con cantina e annessa rampa di accesso esterna. Presenza di abusi edilizi meglio precisati



e descritti nel paragrafo della regolarità edilizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 3329, Sub. 11, Categoria C6, Graffato 7

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

Valore di stima del bene: € 90.600,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale calcolata come nello specifico paragrafo. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato effettuata presso la zona ove ricade l'immobile, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e presso l'O.M.I. (tariffe al 2° semestre 2023); prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile oggetto della presente stima. La zona in questione risulta essere sub-urbana, di espansione residenziale, fornita di negozi ed attività commerciali, come supermarket, ristoranti, farmacie e beni di prima necessità siti a poche centinaia di metri di distanza. L'immobile dista circa km 50 mt dalla SP95b / Viale San Lorenzo; e dista dal mare 1 km circa in linea d'aria. La zona è servita da mezzi di trasporto quali autobus; mentre la stazione ferroviaria di Anzio dista circa 17 km; e quella di Pomezia dista circa 20km.

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano 1 - 2 | 118,50 mq                | 1.200,00 €/mq   | € 142.200,00       | 100,00%          | € 142.200,00 |
| <b>Bene N° 2</b> - Deposito Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano T         | 66,00 mq                 | 1.200,00 €/mq   | € 79.200,00        | 100,00%          | € 79.200,00  |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage Ardea (RM) - Via della Lontra n. 19 (già 9), piano S1°         | 75,50 mq                 | 1.200,00 €/mq   | € 90.600,00        | 100,00%          | € 90.600,00  |
| Valore di stima:   |                          |                 |                    |                  | € 312.000,00 |

Valore di stima: € 312.000,00

## Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento                                | Valore | Tipo |
|--|--------|------|
| affrancazione usi civici                               | 5,00   | %    |
| regolarizzazione opere abusive minori                  | 10,00  | %    |
| demolizioni e ripristino stato legittimo ove possibile | 20,00  | %    |
| stato di manutenzione e conservazione                  | 5,00   | %    |

**Valore finale di stima: € 187.200,00**



Il valore del compendio staggito così come determinato è stato poi ragguagliato in virtù dello stato di manutenzione e conservazione degli immobili; nonché decurtato degli oneri e dei costi stimati per sanare gli illeciti e/o per i lavori di ripristino delle opere abusive ove possibile e, per l'affrancazione degli usi civici. Gli importi dei deprezzamenti stimati sono da intendersi indicativi e non definitivi, pertanto l'eventuale eccedenza sarà a carico dell'aggiudicatario.

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 27/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Mariani Andrea

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano 1 - 2  
Abitazione in fabbricato di tipo bifamiliare, sviluppantesi ai piani primo e secondo, con annessa corte esclusiva al piano terra, composto da: cucina, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e due balconi al piano primo; e da vano lavanderia, cassoni idrici e terrazzo al piano secondo. Presenza di abusi edilizi meglio precisati e descritti nel paragrafo della regolarità edilizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 3329, Sub. 9, Categoria A3, Graffato 1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B3 di completamento residenziale del PRG Vigente, approvato con D.G.R. 5192/84. Lo stesso ricade altresì nel Tessuto urbano dei PTPR approvati con DGR 22/2021 (IEGGE42/2004), nonché in zona sottoposta a vincolo sismico, ai sensi della L.64/74 e Regolamento Regionale n. 26/2020.
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano T  
Locale deposito con annessa corte esterna esclusiva al piano terra. Presenza di abusi edilizi meglio precisati e descritti nel paragrafo della regolarità edilizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 3329, Sub. 5, Categoria C2, Graffato 3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B3 di completamento residenziale del PRG Vigente, approvato con D.G.R. 5192/84. Lo stesso ricade altresì nel Tessuto urbano dei PTPR approvati con DGR 22/2021 (IEGGE42/2004), nonché in zona sottoposta a vincolo sismico, ai sensi della L.64/74 e Regolamento Regionale n. 26/2020.
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via della Lontra n. 19 (già 9), piano S1°  
Locale garage con cantina e annessa rampa di accesso esterna. Presenza di abusi edilizi meglio precisati e descritti nel paragrafo della regolarità edilizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 3329, Sub. 11, Categoria C6, Graffato 7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B3 di completamento residenziale del PRG Vigente, approvato con D.G.R. 5192/84. Lo stesso ricade altresì nel Tessuto urbano dei PTPR approvati con DGR 22/2021 (IEGGE42/2004), nonché in zona sottoposta a vincolo sismico, ai sensi della L.64/74 e Regolamento Regionale n. 26/2020.

**Prezzo base d'asta: € 187.200,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 296/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 187.200,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

| Bene N° 1 - Appartamento |  |            |           |
|--------------------------|--|------------|-----------|
| Ubicazione:              | Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano 1 - 2   |            |           |
| Diritto reale:           | Proprietà  | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:      | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 53, Part. 3329, Sub. 9,<br>Categoria A3, Graffato 1  | Superficie | 118,50 mq |
| Stato conservativo:      | Nel momento del sopralluogo, l'immobile appare in discreto stato di manutenzione e conservazione.  |            |           |
| Descrizione:             | Abitazione in fabbricato di tipo bifamiliare, sviluppantesi ai piani primo e secondo, con annessa corte esclusiva al piano terra, composto da: cucina, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e due balconi al piano primo; e da vano lavanderia, cassoni idrici e terrazzo al piano secondo. Presenza di abusi edilizi meglio precisati e descritti nel paragrafo della regolarità edilizia. |            |           |
| Vendita soggetta a IVA:  | NO   |            |           |
| Stato di occupazione:    | Al momento dell'accesso, l'esecutato dichiarava di abitare l'immobile insieme al proprio figlio **** Omissis ****  |            |           |

| Bene N° 2 - Deposito    |  |            |          |
|-------------------------|--|------------|----------|
| Ubicazione:             | Ardea (RM) - Via della Lontra n. 17 (già 9), piano T   |            |          |
| Diritto reale:          | Proprietà  | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile:     | Deposito<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 53, Part. 3329, Sub. 5,<br>Categoria C2, Graffato 3  | Superficie | 66,00 mq |
| Stato conservativo:     | Nel momento del sopralluogo, l'immobile appare in buono stato di manutenzione e conservazione.   |            |          |
| Descrizione:            | Locale depositoo con annessa corte esterna esclusiva al piano terra. Presenza di abusi edilizi meglio precisati e descritti nel paragrafo della regolarità edilizia. |            |          |
| Vendita soggetta a IVA: | NO   |            |          |
| Stato di occupazione:   | Al momento dell'accesso, l'esecutato dichiarava di utilizzare l'immobile insieme al proprio figlio **** Omissis ****   |            |          |

| Bene N° 3 - Garage  |  |            |          |
|---------------------|--|------------|----------|
| Ubicazione:         | Ardea (RM) - Via della Lontra n. 19 (già 9), piano S1° |            |          |
| Diritto reale:      | Proprietà  | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile: | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati           | Superficie | 75,50 mq |

|                                |  |  |  |
|--------------------------------|--|--|--|
|                                | - Fg. 53, Part. 3329, Sub. 11,<br>Categoria C6, Graffato 7   |  |  |
| <b>Stato conservativo:</b>     | Nel momento del sopralluogo, l'immobile appare in discreto stato di manutenzione e conservazione. Tuttavia sono presenti forti fenomeni di umidità di risalita sui muri perimetrali. |  |  |
| <b>Descrizione:</b>            | Locale garage con cantina e annessa rampa di accesso esterna. Presenza di abusi edilizi meglio precisati e descritti nel paragrafo della regolarità edilizia.                        |  |  |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | NO   |  |  |
| <b>Stato di occupazione:</b>   | Al momento dell'accesso, l'esecutato dichiarava di utilizzare l'immobile insieme al proprio figlio ****<br>Omissis ****  |  |  |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

