TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rinaldi Danilo, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2023 del R.G.E.

promossa da

OMISSIS*

contro

OMISSIS*

OMISSIS*

Firmato Da: RINALDI DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bcee1d3f826f3c8aded6d6451c7431

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Lotto Unico 4
Descrizione 5
Completezza documentazione ex art. 567 6
Titolarità 7
Confini 7
Consistenza 8
Cronistoria Dati Catastali 8
Dati Catastali 9
Stato conservativo 10
Parti Comuni 11
Servitù, censo, livello, usi civici 12
Caratteristiche costruttive prevalenti 12
Stato di occupazione 13
Provenienze Ventennali 14
Formalità pregiudizievoli 15
Normativa urbanistica 15
Regolarità edilizia 16
Vincoli od oneri condominiali 18
Stima / Formazione lotti 20
ALLEGATI: 24
Riepilogo bando d'asta 25
Lotto Unico 25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 81/2023 del R.G.E. 27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 139.000,00 27

Firmato Da: RINALDI DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bcee1d3f826f3c8aded6d6451c7431

INCARICO

All'udienza del 03/01/2024, il sottoscritto Arch. Rinaldi Danilo, con studio in Via Menotti Garibaldi, 74 - 00049 - Velletri (RM), email arch.rinaldi@hotmail.com, PEC d.rinaldi@pec.archrm.it, Tel. 3485618276, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta con posto auto ubicata ad Ardea (RM) - Via Tagliamento 2, edificio B/1, interno 1, piano S1-T (Coord. Geografiche: 41°33'56.4"N 12°32'59.6"E)

Firmato Da: RINALDI DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bcee1d3f826f3c8aded6d6451c7431

LOTTO UNICO

Firmato Da: RINALDI DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bcee1d3f826f3c8aded6d6451c7431

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Villetta con posto auto ubicata ad Ardea (RM) - Via Tagliamento 2, edificio B/1, interno 1, piano S1-T

DESCRIZIONE

Villino con posto auto privato siti all'interno del complesso immobiliare denominato "Residence Los Angeles", dislocato nel Comune di Ardea, in Via Tagliamento 2, Località Nuova California.

Il lotto è composto dall'unità abitativa principale con annessa corte posti al piano terra, oltre piccolo locale abitativo avente accesso diretto dal giardino, sito al piano seminterrato, entrambi distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 54, part. 2795, sub. 504.
Il posto auto coperto, di proprietà esclusiva, è dislocato all'interno delle aree comuni antistanti l'ingresso condominiale, ed è distinto in Catasto al Foglio 54, part. 211, sub. 511.

L'abitazione è composta:
- al piano terra da un soggiorno, una zona pranzo, una camera da letto, un bagno, per mq lordi 77,40 circa, oltre una piccola area scoperta retrostante e la corte in parte tenuta a giardino e in parte pavimentata;
- al piano seminterrato, al quale si accede mediante scalinata esterna direttamente dal giardino, da un piccolo disimpegno, una camera ed un bagno, per una superficie lorda di circa 26,80 mq.

Gli immobili, essendo dislocati all'interno di un residence privato, dispongo di generosi spazi e servizi in comune con le altre unità abitative, seppure alcuni (vedasi la piscina), non risultano attualmente fruibili.

La zona all'interno della quale il bene si trova, risulta essere a vocazione prettamente residenziale e a bassa o media densità edificatoria, risulta essere caratterizzata da buona disponibilità di parcheggi pubblici, servizi generali alla persona, scuole, piccole attività commerciali, etc.

Risulta infine da segnalare la prossimità al lungomare, Marina di Ardea/Tor San Lorenzo, distante circa 2,00 km in linea d'aria dall'abitazione.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

Firmato Da: RINALDI DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bcee1d3f826f3c8aded6d6451c7431

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

A tal proposito, si riporta di seguito un estratto della Relazione Preliminare curata dal professionista incaricato di esaminare il fascicolo da parte del G.E.:

[...]
"l'atto di pignoramento immobiliare è stato restituito al creditore in data 06.03.2023 ed iscritto a ruolo in pari data; dunque sono stati rispettati i termini di cui all'art. 557 1° comma c.p.c. (ovvero 15 giorni dalla consegna dell'atto di pignoramento);
- l'istanza di vendita ex art. 567 c.p.c. è stata depositata in data 27.04.2023, dunque entro il termine previsto dall'art. 497 c.p.c. (45 giorni dall'esecuzione del pignoramento che si realizza mediante la notificazione al debitore ex art. 555 c.p.c.)";

[...]
"in data 21.06.2023 il creditore procedente, dando atto di non aver ancora proceduto alla trascrizione dell'atto di pignoramento per problematiche amministrative non imputabili al creditore ed allegando i reclami formalizzati a Poste Italiane per la mancata ricezione delle cartoline attestanti la notifica dell'atto di pignoramento, ha formulato al G.E. istanza di proroga del termine in scadenza al 26.06.2023 per il deposito della certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
- il G.E. non ha provveduto sulla predetta;
- l'atto di pignoramento è stato trascritto presso l'Ufficio provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 14.09.2023 al n. 50201 di registro generale ed al n. 35736 di registro particolare a carico dei debitori;
- in data 25.09.2023 il creditore procedente ha proceduto al deposito, ai sensi dell'art. 557 1° comma c.p.c., della nota di trascrizione del pignoramento e della certificazione ipocatastale ex art. 567 c.p.c. oltre il termine previsto dalla normativa in difetto di proroga".

[...]
- I dati castali riportati nell'atto di pignoramento immobiliare identificano inequivocabilmente l'immobile pignorato, descritto conformemente all'atto di mutuo: Catasto Fabbricati del Comune di Ardea (RM) al Foglio 54, Particella 2795 Sub. 504 Cat. A/7, classe 3, vani 5,5 (l'appartamento e le due aree scoperte) e Foglio 54 Particella 211 Sub. 511, Cat. C/6, classe 7, mq 13 (il posto auto coperto);

[…]

- all'esito del sopralluogo eseguito presso l'immobile pignorato in data 26.01.2024 n.q. di custode per l'immissione nel possesso, si rappresenta al G.E., salvo gli ulteriori e necessari accertamenti tecnici rimessi al C.T.U. all'uopo nominato ed a cui ci si rimette, che il piano sottoterra ed il piano primo non risultano collegati da alcuna scala interna, essendo presente invece una scala esterna, e che al piano terra, per come dislocati gli spazi, è presente solo una camera.

N.B. Come giustamente rilevato dal custode nominato dal Giudice, non esiste un collegamento mediante scala interna tra il piano terra ed il seminterrato.

Il piano seminterrato si raggiunge unicamente percorrendo una scala esterna, con rampa di discesa diretta dalla corte privata.

Firmato Da: RINALDI DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bcee1d3f826f3c8aded6d6451c7431

TITOLARITÀ

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

- ***OMISSIS** (Proprietà 1/2)
- ***OMISSIS** (Proprietà 1/2)

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

- ***OMISSIS** (Proprietà 1/2)
- ***OMISSIS** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

N.B. Regime matrimoniale desunto da Atto di Compravendita del 15/07/2010, Notaio Parmegiani Giovanni, Rep. 85559, Racc. 23800 che si allega.

CONFINI

L'appartamento distinto con l'interno 1, confina con gli interni 2 (foglio 54, part. 2795, sub. 501) e 4 (foglio 54, part. 2795, sub. 503), con vialetto condominiale, salvo altri.

Il posto auto distinto con la sigla "B1/1", confina con i posti auto distinti con la sigla "B1/2" e "A/4", con area condominiale, salvo altri.

Firmato Da: RINALDI DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bcee1d3f826f3c8aded6d6451c7431

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	62,70 mq	77,40 mq	1	77,40 mq	2,86 m	T
Scoperto retrostante	5,50 mq	7,30 mq	0,3	2,19 mq	0,00 m	T
Intercapedine 1	1,24 mq	1,80 mq	0,1	0,18 mq	0,00 m	T
Corte a giardino	39,60 mq	49,00 mq	0,18	8,82 mq	0,00 m	T
Corte pavimentata	64,00 mq	78,50 mq	0,22	17,27 mq	0,00 m	T
Camera abitabile	18,42 mq	22,80 mq	0,6	13,68 mq	2,70 m	S1
Disimpegno	2,65 mq	4,00 mq	0,3	1,20 mq	2,70 m	S1
Intercapedine 2	1,90 mq	3,20 mq	0,1	0,32 mq	1,50 m	S1
posto auto	13,00 mq	13,00 mq	0,4	5,20 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**126,26 mq**		
			Incidenza condominiale:	**3,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**130,05 mq**		

I beni **non** sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che ai fini della stima verranno prese in considerazione le sole consistenze rilevate come "regolari" o "sanabili" a livello edilizio/urbanistico.
Eventuali superfici escluse dall'ipotesi di sanabilità verranno decurtate e ne saranno eventualmente conteggiate separatamente le spese per il ripristino, a valle della stima.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **09/06/1978** al **23/04/1979**	***OMISSIS**	Catasto **Fabbricati** Fg. 54, Part. 211, Sub. 511 Categoria C6 Piano T
Dal **09/06/1978** al **23/04/1979**	***OMISSIS**	Catasto **Fabbricati** Fg. 54, Part. 2795, Sub. 504 Categoria A7
Dal **23/04/1979** al **12/09/2003**	***OMISSIS**	Catasto **Fabbricati** Fg. 54, Part. 2795, Sub. 504 Categoria A7
Dal **23/04/1979** al **12/09/2003**	***OMISSIS**	Catasto **Fabbricati** Fg. 54, Part. 211, Sub. 511 Categoria C6 Piano T
Dal **12/09/2003** al **15/07/2010**	***OMISSIS**	Catasto **Fabbricati** Fg. 54, Part. 2795, Sub. 504 Categoria A7

Firmato Da: RINALDI DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bcee1d3f826f3c8aded6d6451c7431

		Cl.3, Cons. 5,5 Piano S1-T
Dal **12/09/2003** al **15/07/2010**	*****OMISSIS*****	Catasto **Fabbricati** Fg. 54, Part. 211, Sub. 511 Categoria C6 Cl.7, Cons. 13 mq Rendita € 66,47 Piano T
Dal **15/07/2010** al **05/01/2024**	*****OMISSIS*****	Catasto **Fabbricati** Fg. 54, Part. 211, Sub. 511 Categoria C6 Cl.7, Cons. 13 mq Rendita € 66,47 Piano T
Dal **15/07/2010** al **05/01/2024**	*****OMISSIS*****	Catasto **Fabbricati** Fg. 54, Part. 2795, Sub. 504 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 738,53 Piano S1-T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	2795	504		A7	3	5,5 vani		738,53 €	S1-T	
	54	211	511		C6	7	13 mq		66,47 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanzialmente corrispondenza catastale tra l'ultima planimetria in atti e lo stato dei luoghi rilevato, ad accezione di piccole difformità di seguito elencate:

- La mancata graficizzazione delle intercapedini rilevate al piano terra e al piano seminterrato, le quali sono state ricavate rispettivamente mediante l'installazione di una porta nel retrostante piccolo scoperto dell'abitazione al di sotto del già esistente solaio (vedasi C.E. 5724/2001), e mediante installazione di una porta lungo il percorso della scala di accesso al piano seminterrato, cioè al di sotto dell'esistente solaio che forma la soprastante corte pavimentata.

- la mancata graficizzazione della scala a chiocciola nel piccolo scoperto retrostante l'abitazione, anch'essa risalente alla prima Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5724 del 10/09/2001, e mai inserita nella planimetria catastale per mero errore o dimenticanza.

Firmato Da: RINALDI DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bcee1d3f826f3c8aded6d6451c7431

Secondo quanto comunemente attuato nella prassi, e quanto precisato con Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici del 30 luglio 1985 n. 3357/25, *"non tutte le variazioni debbono essere registrate; ma solo quelle che comportino mutamento dello stato dei beni per quanto riguarda la consistenza e l'attribuzione della categoria e della classe".*
Tale linea viene oltremodo confermata con la più recente Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 3 del 10 agosto 2010.

Per quanto riportato in narrativa, a parere dello scrivente, tali piccole variazioni catastali rilevate, non richiedono l'aggiornamento della planimetria mediante la presentazione del DO.C.F.A., sia in quanto non rilevanti ai fini della rendita, sia in quanto saranno oggetto di ripristino allo stato antecedente gli abusi riscontrati a livello urbanistico.

STATO CONSERVATIVO

Per quanto riguarda l'abitazione principale, essa si presenta internamente in buono stato di manutenzione e di conservazione; Il giardino e la corte pavimentata risultano in discreto stato manutentivo, seppure si rileva la presenza di imperfezioni ai muri (tinteggiature ed intonaci in parte da revisionare in quanto distaccati o in fase di ancoraggio precario al support sottostante) o ai pavimenti, dovuti alla normale vetustà dei manufatti ed alla insufficient manutenzione ordinaria dele parti private;

Per quanto attiene invece i locali seminterrati, essi risultano in cattivo stato manutentivo, in quanto poco utilizzati (o utilizzati piuttosto come ripostiglio/cantina) e poco ventilati, soggetti ad umidità di risalita dalle murature controterra e dalle fondazioni, oltre che oggetto in passato (a detta dell'esecutato) di infiltrazioni dalla soprastante corte pavimentata.
Si riscontrano tracce di muffe e umidità da condensa sui soffitti, soprattutto nel locale bagno e sulle murature esterne della scala di accesso ai locali;
Risultano mancanti i faretti della controsoffittatura in cartongesso, evidentemente infiltrata dall'acqua nel locale bagno;
Risulta da sostituire totalmente il cartongesso del bagno, previa verifica dell'eventuale permanenza dello stato di infiltrazione;

Risulta infine in discreto stato manutentivo il posto auto esterno, coperto da unapergola in acciaio con soprastante telo di rete in pvc verde o fibra di vetro;

N.B. I difetti rilevati sono meglio evidenziati all'interno della documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

Firmato Da: RINALDI DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bcee1d3f826f3c8aded6d6451c7431

PARTI COMUNI

L'immobile rientra all'interno del Condominio "Residence Los Angeles", avente maggiore estensione e indirizzi di accesso plurimi, ovvero da:
Via Tagliamento n. 2/4/6/8;
Via Liri,
Via Mucone Tor S. Lorenzo.

Il Condominio è costituito da n. 4 gruppi di edifici per un totale di n. 58 unità abitative, ed il lotto in questione è parte dell'edificio denominato "B1", individuato nella zona "Piscina", che racchiude all'interno n. 11 unità immobiliari.

Le parti comuni in modo indivisibile tra i condomini di ciascun edificio, sono elencate all'Articolo 5) del Regolamento di Condominio (che si allega), e sono le seguenti:

[...]
a) L'area su cui si elevano le fondazioni del singolo fabbricato;
b) le opere di fondazione e le strutture portanti;
c) relativamente ai soli tratti ricadenti in parti comuni dell'interno di ciascun edificio, ivi compresa la rispettiva area esterna destinata a giardino privato, gli impianti idrici comprese le tubazioni di scarico; la rete d'illuminazione, la rete del telefono urbano quando non appartenga all'azienda fornitrice ed ogni altro manufatto che sia d'uso comune e/o provveda ad una necessità generale dei condomini di ciascun edificio. La proprietà dei beni sopra elencati e le rispettive spese di manutenzione e mantenimento o rifacimento, ecc. si ripartiscono tra i condomini di ciascun edificio proporzionalmente alla caratura di proprietà di cui alla Tab. "A".

Da quanto riportato nell'Art. 6 del medesimo Regolamento:

[...]
"il residence è dotato di due impianti autonomi (pozzi) di prelevamento e unica rete di distribuzione dell'acqua, previa clorazione con appositi impianti annessi"
ed

[...]
"essendo tale impianto studiato in modo da costituire una rete unica alimentabile contemporaneamente da tutti i pozzi ed autoclavi esistenti, la stessa con tutti gli elementi che la compongono è di proprietà comune di tutti i condomini in caratura millesimale per come risulta dalla Tab. A.".

Stesso dicasi per quanto riguarda l'impianto di smaltimento delle acque nere e bianche, la rete d'illuminazione condominiale, la rete telefonica, le recinzioni e le condutture di impianti di servizio in quanto , come meglio descritti negli artt. 7), 8), 9), 10) e 11) del medesimo Regolamento di Condominio.

Infine, per quanto riguarda il posto auto coperto è da segnalare che,
[...]
"i condomini possessori sono obbligati a mantenere a propria cura e spesa, viva ed efficiente tutta la struttura di copertura e la relativa pavimentazione" come disposto nell'art. 16.

N.B. Per ulteriori dettagli, condizioni d'uso degli spazi e dei servizi comuni, obblighi e divieti, e quant'altro, si rimanda direttamente all'allegato contenente il Regolamento di Condominio vigente.

Firmato Da: RINALDI DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bcee1d3f826f3c8aded6d6451c7431

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il preesistente diritto d'uso civico di pascolo, legnatico e semina risulta affrancato con Determina da parte del Dirigente della 3a Area-Ufficio Usi Civici, n. 109 del 14/03/08m Reg. Gen. 534, per la particella sulla quale ricade il bene in fase di ottenimento del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1392/08-03 del 22/05/2008

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Non ispezionabili;

Esposizione: Plurima, da Nord-Ovest a Sud-Est passando per il Sud;

Altezza interna utile: Variabile: 2.86m circa la parte in piano del piano terra; da 2.32m a 3.14m circa la restante parte a tetto; 2.70m la controsoffittatura dei locali seminterrati abitativi;

Strutture verticali: Muratura di blocchetti cementizi prefabbricati mista a colonne in cemento armato; Intonacati su due lati, senza coibentazione a cappotto; non ispezionabile eventuale coibentazione interna;

Solai: A travetti prefabbricati e manufatti in laterizio con gettata di conglomerato cementizio in opera;

Copertura: Parte a terrazzo ispezionabile con accesso mediante scala a chiocciola esterna in ferro; parte a tetto con manto di copertura a tegole di laterizio;

Manto di copertura: Tegole in cotto non coibentato;

Pareti esterne: Intonacata e tinteggiate; porzioni a sassi di tufo o similare pietra calcarea a vista; muri di recinzione intonacati e tinteggiati con soprastante recinzione in ferro, intonaci delle recinzioni in cattivo stato di manutenzione;

Pareti interne: Intonacate e tinteggiate in vari colorazioni; in buono stato generale l'abitazione; in cattivo stato la zona seminterrata; rivestimenti in piastrelle nei bagni e nell'angolo cottura;

Pavimentazione interna: In cotto 28x28cm circa;

Pavimentazione esterna: In gres 28x28cm circa, finto cotto;

Infissi esterni: In alluminio e vetrocamera semplice di colore bianco;

Infissi interni: Porte tamburate scorrevoli con cassonetti murati nelle pareti;

Scale: Esterne in muratura e rivestimenti in gres 28x28cm; scala a chiocciola in ferro battuto per l'accesso al terrazzo;

Impianto elettrico: Sottotraccia a 230 V con faretti led a controsoffitto; mancano i faretti nel piano seminterrato;

Impianto idrico: Sottotraccia; funzionante;

Firmato Da: RINALDI DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bcee1d3f826f3c8aded6d6451c7431

Impianto termico: Autonomo con caldaia standard da 24kW posta all'esterno e radiatori in alluminio a servizio dell'abitazione principale; presenza di 4 mono-split con motori esterni posti sul terrazzo di copertura (n. 3 a servizio dell'abitazione al P.T.) e uno nella corte al piano terra che serve i locali seminterrati; boiler elettrico per la fornitura di acqua calda sanitaria nel locale seminterrato;

Gli impianti risultano in uso ma da revisionare e non dotati di Di.Co.- Dichiarazione di Conformità ai sensi del D.M. 37/08 (l'esecutato dichiara il regolare funzionamento);

Terreno esclusivo: Corte esclusiva recintata con cancelletto pedonale privato, parte pavimentata, parte a giardino;

Posto auto: Posto coperto, esclusivo, su area condominiale;

Soffitta, cantina o simili: Nessuno;

Dotazioni condominiali: Plurimi: vedasi la sezione "parti comuni" della presente perizia;

Altro da segnalare: Cancello carrabile e pedonale all'ingresso del Residence, con accesso sulla via pubblica Via Tagliamento; Citofono esterno assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati con il figlio minorenne.

Firmato Da: RINALDI DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bcee1d3f826f3c8aded6d6d6451c7431

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **12/09/2003** al **15/07/2010**	***OMISSIS**	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Augusto Bellagamba	12/09/2003	98929	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		l'Ufficio provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	01/10/2003	44053	29298
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **15/07/2010**	***OMISSIS**	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giovanni Parmegiani	15/07/2010	85559	23800
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		l'Ufficio provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	20/07/2010	44907	25787
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma 4° Uff. delle Entrate	19/07/2010	1980/IT	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

N.B. L'atto di compravendita del 15.10.2010 a rogito Notaio Dott. Giovanni Parmegiani rep. N. 85599 raccolta n. 23800 sarà inserito come allegato alla presente perizia.

Firmato Da: RINALDI DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bcee1d3f826f3c8aded6d6451c7431

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Roma aggiornate al 01/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
  Iscritto a Roma il 20/07/2010
  Reg. gen. 44908 - Reg. part. 10856
  Importo: € 225.000,00
  A favore di *****OMISSIS*****
  Contro *****OMISSIS*****, *****OMISSIS*****
  Capitale: € 450.000,00
  Rogante: Notaio Giovanni Parmegiani
  Data: 20/07/2010
  N° repertorio: 85560
  N° raccolta: 23801

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**
  Trascritto a Velletri il 14/09/2023
  Reg. gen. 50201 - Reg. part. 35736
  Quota: Piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno
  A favore di *****OMISSIS*****.
  Contro *****OMISSIS*****, *****OMISSIS*****
  Note: Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI - UNEP Repertorio 1204 del 17/03/2023
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade all'interno delle zone "B - Completamento Residenziale" del Piano Regolatore Generale del Comune di Ardea, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 5192 del 1° Agosto 1984 e successivi aggiornamenti, normate dall'articolo 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., del quale si riporta un estratto:

[...]
4. Nella zona, sugli edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonchè di ristrutturazione interna e su singole unità immobiliari.
Per quanto attiene gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuove costruzioni, si applicano le prescrizioni contenute nel presente articolo con le modalità di attuazione e gli indici urbanistici ed edilizi riportate rispettivamente nelle otto sottozone elencate.
la Sottozona "B6", che comprende al suo interno l'immobile in oggetto, è regolamentata in particolare dall'articolo 21, ai punti 17 e 18 delle norme tecniche, del quale si riporta un ulteriore breve estratto:

[...]

Firmato Da: RINALDI DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bcee1d3f826f3c8aded6d6451c7431

Sottozona B6
17. Riguarda le parti maggiormente edificate e parzialmente dotate di opere di urbanizzazione nelle lottizzazioni denominate "Nuova California", "Colle Romito" e "Lupetta mare".

18. In questa zona si applica l'intervento diretto.
a) Indice di fabbricabilità territoriale, It = 0,40 mc/mq;
b) Indice di fabbricabilità fondiario, If = 0,60 mc/mq;
c) Altezza massima, H = 7,50 ml.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- **Licenza di Costruzione n. 180, rilasciata dal Comune di Ardea in data 28 maggio 1971, e successiva Variante del 8 maggio 1973;**

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5724 del 10 settembre 2001**, a seguito di Domanda di Condono (ai sensi della Legge 47/85) del 1 aprile 1986, prot. 10633/86, per le opere di realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica sito nella parte posteriore dell'edificio in ampliamento all'appartamento al piano terra int. 1 del villino "B1",ad eccezione del portico, in quanto *"rimosso e sostituito con struttura in cemento armato"* (vedasi istruttoria allegata alla documentazione urbanistica);

- **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1392/08-03 del 22 maggio 2008** (ai sensi della Legge 326/2003), per opere di "Ampliamento al piano terra e variazione di destinazione d'uso del seminterrato precedentemente autorizzato con C.E. n. 180/71, Variante 180/73 e C. in Sanatoria n° 5724/01".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

NON esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e l'ultimo titolo autorizzativo rilasciato (Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1392/08-03 del 22 maggio 2008).

Nello specifico si riscontrano le seguenti difformità:

Firmato Da: RINALDI DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bcee1d3f826f3c8aded6d6451c7431

1) La chiusura, mediante installazione di porta metallica, dell'intercapedine posta nel terrazzino scoperto retrostante l'abitazione, ad uso ripostiglio, seppur di esigue dimensioni, e comunque non comportante aumento di cubatura residenziale né aumento del carico urbanistico.
Si evidenzia che risultavano già realizzati sia il solaio di copertura, sia le mura perimetrali dell'intercapedine in oggetto, come riportato nella documentazione fotografica in atti dell'Ufficio Tecnico Comunale, depositata in data 01/04/1986 in allegato alla Domanda di Condono ai sensi della Legge 47/85;

2) La chiusura, mediante installazione di porta metallica, dell'intercapedine (avente h. < 1,50m) posta al di sotto del piazzale pavimentato a ridosso della scalinata di discesa ai locali seminterrati, anch'essa non comportante aumento di cubatura residenziale, né aumento del carico urbanistico e di esigue dimensioni, oggi ad uso ripostiglio;

3) La realizzazione di una pergola in metallo con soprastante teli di copertura, posta a confine nord-ovest della corte pavimentata della proprietà;
La stessa, come risulta evidente dalla documentazione fotografica in atti dell'UTC, risultava già installata almeno a far data dal 01/02/2008 (depositata con protocollo Urb. 489 del 04/02/2008 del Comune di Ardea).

4) La mancata graficizzazione della scala a chiocciola del terrazzo retrostante l'abitazione.
Quest'ultima, risulta chiaramente essere una dimenticanza o refuso da parte del tecnico che ha presentato l'ultimo titolo edilizio, poi rilasciato in sanatoria nel 2008, in quanto chiaramente riportata nel precedente titolo, anch'esso in sanatoria del 2001.

Ipotesi di sanabilità degli abusi riscontrati:

1) Per quanto riguarda opere elencate al punto 1), a parere dello scrivente le stesse non risultano sanabili, in quanto, seppur non comportanti aumento di cubatura, né riguardanti interventi sulle parti strutturali dell'edificio, risultano realizzate a confine con altra proprietà e non rispettano dunque le distanze minime dai confine (non derogabili alla stregua delle cubature oggetto di condono edilizio). Per esse se ne prevede la rimessione in pristino.
Le stesse opere inoltre, non rientrerebbero neppure nella definizione di "*Volumi per locali Tecnici e Tecnologici"* di cui all'art. 81 del Regolamento Edilizio Comunale, in quanto trattasi di meri ripostigli o intercapedini di arieggiamento dei locali contermini, non aventi rapporto strettamente funzionale e tecnologico con l'abitazione di pertinenza.

2) Anche per quanto riguarda le opere di cui al punto 2), se ne prevede la rimessione in pristino, in quanto prive delle caratteristica di doppia conformità, ovvero, realizzabili previa idonea denuncia di inizio lavori, *"sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda*" (ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001), ed in quanto riguardanti opere strutturali soggette a denuncia presso il Genio Civile (vedasi cerchiaggio dell'apertura su opera in muratura).
Inoltre, neanche tali opere sembrerebbero rientrare nella definizione di *"Volumi per locali Tecnici e Tecnologici"* di cui all'art. 81 del già citato Regolamento Edilizio Comunale, in quanto trattasi di mero ripostiglio o intercapedine di arieggiamento dei locali contermini, non avente rapporto funzionale o tecnologico con l'immobile residenziale.
3) La pergola in metallo, in quanto installata a confine di altra proprietà, ed in quanto solamente a partire dal 2020 rientrante all'interno della categoria di interventi *"privi di rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità"* (ai sensi dell'art. 8 del Regolamento Regionale del 26 Ottobre 2020 n. 26, BUR 27 ottobre 2020, n. 129), non risulta sanabile ai sensi dell'art. 37 del già citato D.P.R. 380/2001, in quanto

Firmato Da: RINALDI DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bcee1d3f826f3c8aded6d6451c7431

non dotata di "doppia conformità" sia all'epoca della realizzazione, sia alla data di presentsazione della domanda.
Oltre a quanto sopra ditto, la stessa comporta inoltre un aumento della superficie coperta, non rilevandosi come semplice pergolato permeabile, ma essendo coperta da teli di vario genere.

Per essa se ne prevede quindi la rimessione in pristino, fermo restando la possibilità di nuova installazione successiva alla rimozione dell'esistente, con determinate caratteristiche a norma di legge ed adeguato posizionamento nel rispetto delle distanze dai confini.

4) Infine, si ritiene legittima la sussistenza della scala a chiocciola di cui al punto 4), in quanto autorizzata con un precedente titolo edilizio rilasciato dal Comune, trattandosi di mero errore di mancata graficizzazione o semplice dimenticanza.

Spese da sostenere a detrazione del valore di stima:

Per quanto riportato in narrativa, si prevede un costo da sostenersi per la sanabilità e/o contestuale realizzazione delle opere edili di rimessione in pristine, compresi eventuali oneri e trasporto a discarica autorizzata dei materiali di risulta, compresi oneri e multe a titolo di oblazioni per dichiarazioni tardive o in sanatoria, spese tecniche per presentazione di Cila in Sanatoria, diritti di istruttoria e segreteria, etc.,

calcolabile orientativamente ed in via cautelativa in **€ 6.000,00.**

Tali spese andranno detratte ai fini del valore di stima del bene staggito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 652,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.304,00

Importo spese straordinarie già deliberate delle ultime due annualità: € 480,00

Si riporta di seguito il rendiconto delle spese condominiali spettanti agli esecutati, come riferito a mezzo e-mail dall'Amministratore di Condominio attualmente in carica:

[...]
*"Per il 2022 le spese a carico di ****OMISSIS**** (Rendiconto approvato) ammontano ad € 485,27 (gestione ordinaria) + € 240,00 (gestione straordinaria);*

Firmato Da: RINALDI DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bcee1d3f826f3c8aded6d6451c7431

Per il 2023 le spese a carico (in base al bilancio preventivo , rendiconto ancora da approvare) ammontano ad € 652,00 (gestione ordinaria) + € 240,00 (gestione straordinaria);

Per il 2024 , non essendo ancora approvato il rendiconto 2023 , ci si mantiene sulla falsariga del preventivo 2023 per quanto riguarda le quote condominiali .

Per ultimo le specifico che la quota straordinaria di 240,00 annuali non e' finalizzata ad un intervento specifico ma viene deliberata di anno in anno per costituire un tesoretto da investire
per lavori da definire o emergenze che si possano verificare."

Firmato Da: RINALDI DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bcee1d3f826f3c8aded6d6451c7431

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta con posto auto ubicata ad Ardea (RM) - Via Tagliamento 2, edificio B/1, interno 1, piano S1-T

Villino con posto auto privato siti all'interno del complesso immobiliare denominato "Residence Los Angeles", dislocato nel Comune di Ardea, in Via Tagliamento 2, Località Nuova California. Il lotto è composto dall'unità abitativa principale con annessa corte posti al piano terra, oltre piccolo locale abitativo avente accesso diretto dal giardino, sito al piano seminterrato, entrambi distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 54, part. 2795, sub. 504. Il posto auto coperto, di proprietà esclusiva, è dislocato all'interno delle aree comuni antistanti l'ingresso condominiale, ed è distinto in Catasto al Foglio 54, part. 211, sub. 511. L'abitazione è composta: - al piano terra da un soggiorno, una zona pranzo, una camera da letto, un bagno, per mq lordi 77,40 circa, oltre una piccola area scoperta retrostante e la corte in parte tenuta a giardino e in parte pavimentata; - al piano seminterrato, al quale si accede mediante scalinata esterna direttamente dal giardino, da un piccolo disimpegno, una camera ed un bagno, per una superficie lorda di circa 26,80 mq. Gli immobili, essendo dislocati all'interno di un residence privato, dispongo di generosi spazi e servizi in comune con le altre unità abitative, seppure alcuni (vedasi la piscina), non risultano attualmente fruibili. La zona all'interno della quale è sito il bene, essendo a vocazione prettamente residenziale a bassa e media intensità, risulta essere caratterizzata da buona disponibilità di parcheggi pubblici, servizi generali alla persona, scuole pubbliche, piccole attività commerciali, etc. Risulta infine da segnalare la prossimità al lungomare, Marina di Ardea/Tor San Lorenzo, distante circa 2km in linea d'aria.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 2795, Sub. 504, Categoria A7 - Fg. 54, Part. 211, Sub. 511, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 139.000,00
Il metodo di stima si compone di due calcoli distinti: la "**Stima Analitica**", basata sull'indice di capitalizzazione teorico e la "**Stima Sintetica**", basata sul valore medio al metro quadro degli immobili assimilabili a quello oggetto di stima.

Il valore finale di stima è dato dalla media dei due calcoli ai quali andrà detratto il costo teorico delle spese occorrenti per il ripristino di eventuali abusi edilizi, eventuali pratiche di sanatorie, spese tecniche e oblazioni da valutarsi caso per caso.

Firmato Da: RINALDI DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bcee1d3f826f3c8aded6d6451c7431

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti:
- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito medio netto annuo;
- eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima.

Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si detrarranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di € 8.400,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di € 700,00 mensili).

Le spese medie annue (S) per:

-lavori periodici e straordinari;

-quota annua di ammortamento;

-imposizioni fiscali;

costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 30 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S)

ove: R = € 8.400,00 ed

S = € 8.400,00 x 30 : 100 = € 2.520,00

per cui si avrà:

€ 8.400,00 – € 2.520,00 = € 5.880,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : r = V

ove r = 4,5 % (Saggio di capitalizzazione)

€ 5.880,00 / 0,045 = € 130.667,00 (valore dell'immobile con stima Analitica)

Firmato Da: RINALDI DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bcee1d3f826f3c8aded6d6451c7431

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto:
1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc.
2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano.
3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.
Immobile con destinazione residenziale.

RIEPILOGO CONSISTENZE:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	62,70 mq	77,40 mq	1	77,40 mq	2,86 m	T
Scoperto retrostante	5,50 mq	7,30 mq	0,3	2,19 mq	0,00 m	T
Intercapedine 1	1,24 mq	1,80 mq	0,1	0,18 mq	0,00 m	T
Corte a giardino	39,60 mq	49,00 mq	0,18	8,82 mq	0,00 m	T
Corte pavimentata	64,00 mq	78,50 mq	0,22	17,27 mq	0,00 m	T
Camera abitabile	18,42 mq	22,80 mq	0,6	13,68 mq	2,70 m	S1
Disimpegno	2,65 mq	4,00 mq	0,3	1,20 mq	2,70 m	S1
Intercapedine 2	1,90 mq	3,20 mq	0,1	0,32 mq	1,50 m	S1
posto auto	13,00 mq	13,00 mq	0,4	5,20 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**126,26 mq**		
			Incidenza condominiale:	**3,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**130,05 mq**		

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 130,05

Valore unitario: € 1.350,00

(con € 1.350,00 = Valore medio quotazioni OMI e Borsino Immobiliare, opportunamente ribassato o rialzato tenendo conto dello stato di conservazione/vetustà dell'immobile, dell'anno di costruzione e degli elementi costruttivi che aggiungono o detraggono valore al bene e alle aree comuni)

Firmato Da: RINALDI DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bcee1d3f826f3c8aded6d6451c7431

Valore complessivo stima sintetica =
mq 130,05 x €/mq 1.350,00 = € 175.568,00

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo:
(€ 130.667,00 + € 175.568,00) : 2 = **€ 153.117,00**

A detta cifra andranno detratte:
- Le spese tecniche per e le opere edilizie, le oblazioni ed i diritti, etc. meglio descritti nel capitolo "Regolarità Edilizia" della presente perizia, computate orientativamente in **€ 6.000,00,**

- Una percentuale del 5% che tiene conto dell'inapplicabilità della garanzia per vizi dovuti alla vendita forzata (cfr. art. 2922 C.C. "Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa [1490]": computabili orientativamente in **€ 7.656,00**
per cui si avrà:

€ 153.117,00 - € 6.000,00 - € 7.656,00 = € 139.461,00

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : **€ 139.000,00 (Euro Centotrentanovemila/00)**

VALORE UNITARIO RISULTANTE:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario risultante	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ardea (RM) - Via Tagliamento 2, edificio B/1, interno 1, piano S1-T	130,05 mq	**1.068,82 €/mq**	€ 139.000,00	100,00%	€ 139.000,00
				Valore di stima:	€ 139.000,00

Valore di stima: € 139.000,00

Valore finale di stima: **€ 139.000,00**

Firmato Da: RINALDI DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bcee1d3f826f3c8aded6d6451c7431

ALLEGATI:

1. *Verbale di sopralluogo;*
2. *Titolo di proprietà*
3. *Certificazione notarile ipocatastale*
4. *Relazione preliminare*
5. *Documentazione catastale*
6. *Rilievo dello stato dei luoghi*
7. *Tavole di confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo abilitativo edilizio*
8. *Inquadramento satellitare da Google Maps*
9. *Documentazione Urbanistica UTC di Ardea*
10. *Documentazione fotografica*
11. *Quotazioni immobiliari*
12. *Documentazione condominio Residence Los Angeles*
13. *Invio bozza di perizia alle parti*
14. *Perizia versione privacy*

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 15/03/2024

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

Firmato Da: RINALDI DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bcee1d3f826f3c8aded6d6451c7431

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Tagliamento 2, edificio B/1, interno 1, piano S1-T
  Villino con posto auto privato siti all'interno del complesso immobiliare denominato "Residence Los Angeles", dislocato nel Comune di Ardea, in Via Tagliamento 2, Località Nuova California. Il lotto è composto dall'unità abitativa principale con annessa corte posti al piano terra, oltre piccolo locale abitativo avente accesso diretto dal giardino, sito al piano seminterrato, entrambi distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 54, part. 2795, sub. 504. Il posto auto coperto, di proprietà esclusiva, è dislocato all'interno delle aree comuni antistanti l'ingresso condominiale, ed è distinto in Catasto al Foglio 54, part. 211, sub. 511. L'abitazione è composta: - al piano terra da un soggiorno, una zona pranzo, una camera da letto, un bagno, per mq lordi 77,40 circa, oltre una piccola area scoperta retrostante e la corte in parte tenuta a giardino e in parte pavimentata; - al piano seminterrato, al quale si accede mediante scalinata esterna direttamente dal giardino, da un piccolo disimpegno, una camera ed un bagno, per una superficie lorda di circa 26,80 mq. Gli immobili, essendo dislocati all'interno di un residence privato, dispongo di generosi spazi e servizi in comune con le altre unità abitative, seppure alcuni (vedasi la piscina), non risultano attualmente fruibili. La zona all'interno della quale è sito il bene, essendo a vocazione prettamente residenziale a bassa e media intensità, risulta essere caratterizzata da buona disponibilità di parcheggi pubblici, servizi generali alla persona, scuole pubbliche, piccole attività commerciali, etc. Risulta infine da segnalare la prossimità al lungomare, Marina di Ardea/Tor San Lorenzo, distante circa 2km in linea d'aria.

Identificativi al Catasto Fabbricati:

- Fg. 54, Part. 2795, Sub. 504, Categoria A7

- Fg. 54, Part. 211, Sub. 511, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica:

L'immobile ricade all'interno delle zone "B - Completamento Residenziale" del Piano Regolatore Generale del Comune di Ardea, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 5192 del 1° Agosto 1984 e successivi aggiornamenti, normato dall'articolo 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., del quale si riporta un estratto: [...] 4. Nella zona, sugli edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonchè di ristrutturazione interna e su singole unità immobiliari. Per quanto attiene gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuove costruzioni, si applicano le prescrizioni contenute nel presente articolo con le modalità di attuazione e gli indici urbanistici ed edilizi riportate rispettivamente nelle 8 sottozone elencate. [...] la Sottozona "B6", comprendente l'immobile in oggetto, è normata in particolare dall'articolo 21, ai punti 17 e 18, del quale si riporta un ulteriore breve estratto: [...] Sottozona B6 17. Riguarda le parti maggiormente edificate e parzialmente dotate di opere di urbanizzazione nelle lottizzazioni denominate "Nuova California", "Colle Romito" e "Lupetta mare". 18. In questa zona si applica l'intervento

Firmato Da: RINALDI DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bcee1d3f826f3c8aded6d6451c7431

diretto. a) Indice di fabbricabilità territoriale, It = 0,40 mc/mq; b) Indice di fabbricabilità fondiario, If = 0,60 mc/mq; c) Altezza massima, H = 7,50 ml. [...]

Regolarità edilizia:

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato, e l'ultimo titolo autorizzativo rilasciato (Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1392/08-03 del 22 maggio 2008).

Nello specifico si riscontrano le seguenti difformità:

1) La chiusura, mediante installazione di porta metallica, dell'intercapedine posta nel terrazzino scoperto retrostante l'abitazione, ad uso ripostiglio, seppur di esigue dimensioni, e comunque non comportante aumento di cubatura residenziale né aumento del carico urbanistico.
Si evidenzia che risultavano già realizzati sia il solaio di copertura, sia le mura perimetrali dell'intercapedine in oggetto, come riportato nella documentazione fotografica in atti dell'Ufficio Tecnico Comunale, depositata in data 01/04/1986 in allegato alla Domanda di Condono ai sensi della Legge 47/85;

2) La chiusura, mediante installazione di porta metallica, dell'intercapedine (avente h. < 1,50m) posta al di sotto del piazzale pavimentato a ridosso della scalinata di discesa ai locali seminterrati, anch'essa non comportante aumento di cubatura residenziale, né aumento del carico urbanistico e di esigue dimensioni, oggi ad uso ripostiglio;

3) La realizzazione di una pergola in metallo con soprastante teli di copertura, posta a confine nord-ovest della corte pavimentata della proprietà;
La stessa, come risulta evidente dalla documentazione fotografica in atti dell'UTC, risultava già installata almeno a far data dal 01/02/2008 (depositata con protocollo Urb. 489 del 04/02/2008 del Comune di Ardea).

4) La mancata graficizzazione della scala a chiocciola del terrazzo retrostante l'abitazione.
Quest'ultima, risulta chiaramente essere una dimenticanza o refuso da parte del tecnico che ha presentato l'ultimo titolo edilizio, poi rilasciato in sanatoria nel 2008, in quanto chiaramente riportata nel precedente titolo, anch'esso in sanatoria del 2001.

Prezzo base d'asta: **€ 139.000,00**

Firmato Da: RINALDI DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bcee1d3f826f3c8aded6d6451c7431

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 81/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 139.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Tagliamento 2, edificio B/1, interno 1, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villetta con giardino e posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 2795, Sub. 504, Categoria A7 - Fg. 54, Part. 211, Sub. 511, Categoria C6	**Superficie convenzionale**	130,05 mq
Stato conservativo:	Per quanto riguarda l'abitazione principale, essa si presenta internamente in buono stato di manutenzione e di conservazione; Il giardino e la corte pavimentata risultano in discreto stato manutentivo, seppure si rileva la presenza di imperfezioni ai muri (tinteggiature ed intonaci in parte da revisionare) o ai pavimenti, dovuti alla normale vetustà dei manufatti; Per quanto attiene invece i locali seminterrati, essi risultano in cattivo stato manutentivo, in quanto poco utilizzati (o utilizzati come ripostiglio/cantina) e poco ventilati, soggetti ad umidità di risalita dalle murature controterra e dalle fondazioni, oltre che oggetto in passato (da verificare) di infiltrazioni dalla soprastante corte pavimentata. Si riscontrano tracce di muffe e umidità da condensa sui soffitti, soprattutto nel locale bagno e sulle murature esterne della scala di accesso ai locali; Risultano mancanti i faretti della controsoffittatura in cartongesso, evidentemente infiltrata dall'acqua nel locale bagno (risulta da sostituire totalmente il cartongesso del bagno, previa verifica dell'eventuale permanenza dello stato di infiltrazione); Risulta infine in discreto stato manutentivo il posto auto esterno, coperto da una pergola in acciaio con soprastante telo in plastica verde; N.B. i difetti principali saranno evidenziati all'interno della documentazione fotografica allegata;		
Descrizione:	Villino con posto auto privato siti all'interno del complesso immobiliare denominato "Residence Los Angeles", dislocato nel Comune di Ardea, in Via Tagliamento 2, Località Nuova California. Il lotto è composto dall'unità abitativa principale con annessa corte posti al piano terra, oltre piccolo locale abitativo avente accesso diretto dal giardino, sito al piano seminterrato, entrambi distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 54, part. 2795, sub. 504. Il posto auto coperto, di proprietà esclusiva, è dislocato all'interno delle aree comuni antistanti l'ingresso condominiale, ed è distinto in Catasto al Foglio 54, part. 211, sub. 511. L'abitazione è composta: - al piano terra da un soggiorno, una zona pranzo, una camera da letto, un bagno, per mq lordi 77,40 circa, oltre una piccola area scoperta retrostante e la corte in parte tenuta a giardino e in parte pavimentata; - al piano seminterrato, al quale si accede mediante scalinata esterna direttamente dal giardino, da un piccolo disimpegno, una camera ed un bagno, per una superficie lorda di circa 26,80 mq. Gli immobili, essendo dislocati all'interno di un residence privato, dispongo di generosi spazi e servizi in comune con le altre unità abitative, seppure alcuni (vedasi la piscina), non risultano attualmente fruibili. La zona all'interno della quale è sito il bene, essendo a vocazione prettamente residenziale a bassa e media intensità, risulta essere caratterizzata da buona disponibilità di parcheggi pubblici, servizi generali alla persona, scuole pubbliche, piccole attività commerciali, etc. Risulta infine da segnalare la prossimità al lungomare, Marina di Ardea/Tor San Lorenzo, distante circa 2km in linea d'aria. Regolarità edilizia: Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato, e l'ultimo titolo autorizzativo rilasciato . Nello specifico si riscontrano le seguenti difformità: 1) La chiusura, mediante installazione di porta metallica, dell'intercapedine posta nel terrazzino scoperto retrostante l'abitazione, ad uso ripostiglio, seppur di esigue dimensioni, e comunque non comportante aumento di cubatura residenziale né aumento del carico urbanistico. 2) La chiusura, mediante installazione di porta metallica, dell'intercapedine (avente h. < 1,50m) posta al di sotto del piazzale pavimentato a ridosso della scalinata di discesa ai locali seminterrati, anch'essa non comportante aumento di cubatura residenziale, né aumento del carico urbanistico e di esigue dimensioni, oggi ad uso ripostiglio; 3) La realizzazione di una pergola in metallo con soprastante teli di copertura, posta a confine nord-ovest della corte pavimentata della proprietà; La stessa, come risulta evidente dalla documentazione fotografica in atti dell'UTC, risultava già installata almeno a far data dal 01/02/2008 4) La mancata graficizzazione della scala a chiocciola del terrazzo retrostante l'abitazione. [...]		
Vendita soggetta a IVA:	No		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati con il figlio minorenne.		

Firmato Da: RINALDI DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bcee1d3f826f3c8aded6d6d6451c7431