



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	8
Stato conservativo.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
ALLEGATI.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 302/2024 del R.G.E.....	20
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 100.000,00</b> .....	20

All'udienza del 28/08/2024, il sottoscritto Arch. Muscato Mauro, con studio in Via Camillo Mada, 18 - 00049 - Velletri (RM), email mauromuscato@gmail.com, PEC m.muscato@pec.archrm.it, Tel. 346 41 28 200, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Ticino 113, interno 2, piano T (Coord. Geografiche: 41°34'09.0"N 12°32'27.0"E)





LOTTO UNICO



Fornitura di servizi di consulenza e assistenza tecnica per la gestione del sistema di aste giudiziarie. C.A. C. S.p.A. - Via S. Maria Maddalena, 10 - 00187 Roma - Tel. 06/49811111 - Fax 06/49811112 - Email: info@astejudiziarie.it



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)

Dalla lettura dell'Atto di compravendita del 2016 (rep. 281859/rac. 21292) la debitrice ha acquistato il bene dichiarandosi nello stato civile libero.

L'immobile confina con Via Ticino, con i subb. 3 (interno 1), 501 (corte int. 1) e 506 (corte int. 3) della particella 1162, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,66 mq	55,30 mq	1	55,30 mq	3,05 m	Terra
Portici	13,42 mq	14,65 mq	0,40	5,86 mq	3,05 m	Terra
Corte	146,50 mq	154,50 mq	0,15	23,18 mq	0,00 m	Terra
Ripostiglio esterno	2,50 mq	3,40 mq	0,2	0,68 mq	2,20 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>85,02 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>85,02 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/06/2014 al 08/06/2014	**omissis**	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 1162, Sub. 503 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 630,08 Piano T Graffato 504
Dal 08/06/2014 al 27/10/2016	**omissis**	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 1162, Sub. 503 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 630,08 Piano T Graffato 504
Dal 27/10/2016 al 02/09/2024	**omissis**	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 1162, Sub. 503 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 630,08 Piano T Graffato 504

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	
	53	1162	503		A7	4	4 vani	57 mq	630,08 €	T	504	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste piena corrispondenza catastale.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare, essa risulta conforme all'ultima planimetria catastale, con la sola eccezione consistente nell'avvenuta chiusura del portico retrostante, che sarà comunque oggetto di remissione in pristino dei luoghi, mediante demolizione delle superfetazioni rilevate.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### Fondazioni:

Non ispezionabili, in c.a.;

### Esposizione:

Da sud-ovest a nord-est;

### Altezza interna utile:

h. 3,06m;

### Strutture verticali:

In c.a. e tamponatura a cassavuota;

### Solai:

In laterocemento;

### Copertura:

A falda inclinata;

### Manto di copertura:

Rivestimento a tegole di laterizio;

### Pareti esterne:

In parte intonacate e tinteggiate, in parte a cortina di laterizio;

### Pareti interne:

Intonacate e tinteggiate, rivestimenti ceramici nel bagno ed in cucina;

### Pavimentazione interna:

In monocottura forma ottagonale;

### Infissi esterni:

In legno e vetro singolo, tapparelle in PVC, inferriate in ferro;

### Infissi interni:

Ante al battente in legno tamburato;

### Impianto elettrico:

sottotraccia a 220 V, da revisionare, privo di certificazioni ai sensi del DM 37/08;

### Impianto Idrico:

Sottotraccia; L'utenza idrica risulta in comune con l'unità immobiliare soprastante (intestatario dell'utenza);

Fossa biologica presente nella corte antistante l'abitazione.

### Impianto termico:

Assente; boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria;

### Altri impianti:

Nessuno;

ASTE GIUDIZIARIE  
Posto auto:  
Nel terreno di proprietà;

ASTE GIUDIZIARIE®

Soffitta, cantina o simili:  
Ripostiglio esterno ricavato dal sottoscala.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato senza titolo dalla sig.ra **\*\*omissis\*\***

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/1971	<b>**omissis**</b>	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Luigi Mannella	21/06/1971	916091	8075
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 3	12/07/1971	43556	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/09/1973	<b>**omissis**</b>	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Mastelloni		134018	3206
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 3	05/10/1973	24161	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/12/2000	<b>**omissis**</b>	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®  
10 di 20



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 15/11/2016  
Reg. gen. 52072 - Reg. part. 9057  
Importo: € 196.000,00  
A favore di **\*\*omissis\*\***  
Contro **\*\*omissis\*\***

### *Trascrizioni*

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il 02/08/2024  
Reg. gen. 44627 - Reg. part. 32953  
Quota: 1/1  
A favore di **\*\*omissis\*\***  
Contro **\*\*omissis\*\***

ESISTONO I SEGUENTI CREDITORI CON DIRITTO DI PRELAZIONE SUI BENI PIGNORATI E COMPROPRIETARI:

- Creditori iscritti con diritto di prelazione:  
**\*\*omissis\*\***

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade all'interno delle Zone "B - Completamento" del Piano Regolatore Generale del comune di Ardea, e più precisamente nelle Sottozone "B6"

Tali Zone sono regolamentate dall'Art. 21, punto 17 e 18 delle Norme Tecniche Attuative di PRG, delle quali si riporta un estratto in allegato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile è stato edificato in forza di Nulla Osta per l'esecuzione lavori edili n. 372/71, prot. 7272 rilasciato il 18/01/1972.

All'interno del fascicolo comunale è presente la richiesta di Abitabilità relativa all'immobile in oggetto, ma è assente l'effettivo titolo di Abitabilità/Agibilità rilasciato dal Comune, né vi è traccia di un possibile rilascio all'interno di altra documentazione.

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

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

Rispetto al progetto allegato al Nulla Osta rilasciato si riscontra corrispondenza relativa alle consistenze di volumetrie e superfici.

Si riscontrano invece piccole difformità riguardanti:

- la chiusura del portico retrostante l'abitazione, realizzata parte in muratura e parte con infissi in ferro e vetro;
- la realizzazione di un ripostiglio esterno mediante la chiusura in muratura del sottoscala;
- l'apertura di una finestra in prossimità del soggiorno;
- il differente posizionamento della finestra nel bagno;
- l'installazione di un box ripostiglio esterno, posizionato nel retrostante giardino.

Per quanto riguarda le opere sopra riportate, ad eccezione dell'installazione del box metallico che andrà smontato, andrà presentata una Cila in sanatoria con relativa oblazione a titolo di multa di € 1000,00 (art. 6-bis del DPR 380/2001) in quanto realizzate in assenza di titolo edilizio ma dotate della doppia conformità ai sensi dell'art. 36 del medesimo DPR:

"il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento



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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Ticino 113, interno 2, piano T  
Porzione di villino residenziale con giardino sito in Ardea (RM), in Via Ticino 113, piano terra, int. 2. L'immobile è costituito da un soggiorno, un disimpegno, una cucina, una camera ed un bagno, per una superficie lorda di circa 55,30 mq, oltre due portici, una ripostiglio esterno ed una corte esclusiva di circa 155,00 mq lordi. Il bene è ubicato a 2,00 km in linea d'aria dal litorale "Marina di Ardea", in località Tor San Lorenzo, in una zona a vocazione residenziale caratterizzata da lottizzazioni di villini plurifamiliari aventi due piani fuori terra. sono presenti in zona parcheggi su strada, piccoli servizi locali e piccole attività commerciali in generale, oltre scuole d'infanzia e istituti religiosi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1162, Sub. 503, Categoria A7, Graffato 504  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 96.000,00

### 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 dettranno 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 € 4.200,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di € 350,00).

Le spese medie annue ( S ) per:

- lavori periodici e straordinari;
- quota annua di ammortamento;
- imposizioni fiscali;

costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere

( R - S ) ove:

R = € 4.200,00

ed S = € 4.200,00 x 30 : 100 = € 1.260,00

€ 4.200,00 - € 1.260,00 = € 2.940,00 (canone annuo netto).

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

ove r = 3,0%

€ 2.940,00 / 0,030 = € 98.000,00 (valore dell'immobile con stima Analitica)

## STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

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

## RIEPILOGO CONSISTENZE:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,66 mq	55,30 mq	1	55,30 mq	3,05 m	Terra
Portici	13,42 mq	14,65 mq	0,40	5,86 mq	3,05 m	Terra
Corte	146,50 mq	154,50 mq	0,15	23,18 mq	0,00 m	Terra
Ripostiglio esterno	2,50 mq	3,40 mq	0,2	0,68 mq	2,20 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>85,02 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>85,02 mq</b>		

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 85,02

Valore unitario: € 1.320,00 (valore ottenuto dalla media tra le quotazioni OMI ed il Borsino immobiliare opportunamente ribassato in considerazione dello stato di conservazione dell'immobile e dell'epoca dello stabile)

Valore complessivo stima sintetica = mq 85,02 x € 1.320,00 = € 112.225,00

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo:

$(€ 98.000,00 + € 112.225,00) : 2 = € 105.100,00$

A detta cifra andranno detratte le spese per sanare le opere abusive precedentemente descritte e per demolire quelle non sanabili, obblazioni, spese tecniche, oneri di trasporto e conferimento a discarica, etc., computabili orientativamente in € 5.000,00

per cui si avrà :

$€ 105.100,00 - € 5.000,00 = € 100.100,00$

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 100.000,00 (Euro centomila/00)



1. *Verbali di sopralluogo*
2. *Titolo di proprietà*
3. *Documentazione catastale*
4. *Rilievo stato dei luoghi*
5. *Tavole di verifica della regolarità edilizia*
6. *Planimetria da Google Maps*
7. *Documentazione Comunale*
8. *Documentazione fotografica*
9. *Quotazioni immobiliari*
10. *Attestato di Prestazione Energetica - APE*
11. *Invio bozza di perizia alle parti*
12. *Perizia versione privacy*

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

Velletri, li 25/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Muscato Mauro

**LOTTO UNICO**

**Bene N° 1** - Villetta ubicata ad Ardea (RM) - Via Ticino 113, interno 2, piano T.

Porzione di villino residenziale con giardino sito in Ardea (RM), in Via Ticino 113, piano terra, int. 2. L'immobile è costituito da un soggiorno, un disimpegno, una cucina, una camera ed un bagno, per una superficie lorda di circa 55,30 mq, oltre due portici, una ripostiglio esterno ed una corte esclusiva di circa 155,00 mq lordi. Il bene è ubicato a 2,00 km in linea d'aria dal litorale "Marina di Ardea", in località Tor San Lorenzo, in una zona a vocazione residenziale caratterizzata da lottizzazioni di villini plurifamiliari aventi due piani fuori terra. sono presenti in zona parcheggi su strada, piccoli servizi locali e piccole attività commerciali in generale, oltre scuole d'infanzia e istituti religiosi.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

- Fg. 53, Part. 1162, Sub. 503, Categoria A7, Graffato 504

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

**Destinazione urbanistica:**

L'immobile ricade all'interno delle Zone "B - Completamento" del Piano Regolatore Generale del comune di Ardea, e più precisamente nelle Sottozone "B6" Tali Zone sono regolamentate dall'Art. 21, punto 17 e 18 delle Norme Tecniche Attuative di PRG, delle quali si riporta un estratto in allegato.

**Regolarità edilizia:**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile è stato edificato in forza di Nulla Osta per l'esecuzione lavori edili n. 372/771, prot. 7272 rilasciato il 18/01/1972.

All'interno del fascicolo comunale è presente la richiesta di Abitabilità relativa all'immobile in oggetto, ma è assente l'effettivo titolo di Abitabilità/Agibilità rilasciato dal Comune, né vi è traccia di un possibile rilascio all'interno di altra documentazione.

Rispetto al progetto allegato al Nulla Osta rilasciato si riscontra corrispondenza relativa alle consistenze di volumetrie e superfici.

Si riscontrano invece piccole difformità riguardanti:

- la chiusura del portico retrostante l'abitazione, realizzata parte in muratura e parte con infissi in ferro e vetro;
- la realizzazione di un ripostiglio esterno mediante la chiusura in muratura del sottoscala;
- l'apertura di una finestra in prossimità del soggiorno;
- il differente posizionamento della finestra nel bagno;
- l'installazione di un box ripostiglio esterno, posizionato nel retrostante giardino.

Per quanto riguarda le opere sopra riportate, ad eccezione dell'installazione del box metallico che andrà smontato, andrà presentata una Cila in sanatoria con relativa oblazione a titolo di multa di € 1000,00 (art. 6-bis del DPR 380/2001) in quanto realizzate in assenza di titolo edilizio ma dotate della doppia conformità ai sensi dell'art. 36 del medesimo DPR:

"il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda".

**Prezzo base d'asta: € 96.000,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.000,00**

Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - Via Ticino 113, interno 2, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1162, Sub. 503, Categoria A7, Graffato 504	<b>Superficie</b>	85,02 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in stato conservativo discreto ma con scadente manutenzione alle parti esterne (corte e giardino). Si rilevano tracce di umidità ai soffitti, con distacco delle tinteggiature e formazione di muffe e macchie, soprattutto nelle zone più umide quali cucina e bagno, ed in corrispondenza dei ponti termici derivanti dalle giunzioni strutturali e geometriche, a denotare scarsa ventilazione e formazione di fenomeni di condensa interna.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di villino residenziale con giardino sito in Ardea (RM), in Via Ticino 113, piano terra, int. 2. L'immobile è costituito da un soggiorno, un disimpegno, una cucina, una camera ed un bagno, per una superficie lorda di circa 55,30 mq, oltre due portici, una ripostiglio esterno ed una corte esclusiva di circa 155,00 mq lordi. Il bene è ubicato a 2,00 km in linea d'aria dal litorale "Marina di Ardea", in località Tor San Lorenzo, in una zona a vocazione residenziale caratterizzata da lottizzazioni di villini plurifamiliari aventi due piani fuori terra. sono presenti in zona parcheggi su strada, piccoli servizi locali e piccole attività commerciali in generale, oltre scuole d'infanzia e istituti religiosi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		