
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Siciliano Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 375/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 375/2023 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta (Arrotondato): € 97.200,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18



INCARICO

In data 03/01/2024, il sottoscritto Ing. Siciliano Maurizio, con studio in Via Antonio Ligabue, 8 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email sicimau@libero.it, PEC m.siciliano@pec.ording.roma.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Villetta, facente parte di un fabbricato a maggiore consistenza, ubicata ad Ardea (RM) - Via dell'Orsa Maggiore, n. 87, interno Unico, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di una porzione immobiliare facente parte di un villino esafamiliare articolato su un unico livello, abitazione con corte ad uso esclusivo, composto da: soggiorno/angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno e locale tecnico. Il fabbricato è posizionato in zona periferica del Comune di Ardea. La zona non è ben collegata ed è priva di infrastrutture destinate a soddisfare i bisogni degli abitanti del posto.

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 dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Villetta, facente parte di un fabbricato a maggiore consistenza, ubicata ad Ardea (RM) - Via dell'Orsa Maggiore, n. 87, interno Unico, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La relazione del Professionista Delegato Avv. **** Omissis ****, per l'esame della documentazione ipocatastale e dalla visione dei fascicoli in atti, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile in oggetto confina a nord con il sub 501 e 502 graffati e il sub 6 e 12 graffati. A nord-est con via dell'Orsa Maggiore, a sud con la particella 1588 e a sud-ovest con la particella 1584, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,86 mq	48,80 mq	1	48,80 mq	2,74 m	T
Locale tecnico	6,19 mq	7,70 mq	0,20	1,54 mq	2,74 m	T
Corte	210,00 mq	210,00 mq	0,15	31,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				81,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'immobile viene definita sulla base del rilievo metrico eseguito dal sottoscritto. Nel computo della consistenza non si tiene conto del porticato di circa 52,00mq e del locale caldaia posto all'esterno per i quali non esiste un titolo abilitativo. Per il portico abusivo e il locale caldaia abusivo si dovrà procedere con la demolizione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/06/1982 al 11/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 1583 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 13.35 Reddito dominicale € 1,28 Reddito agrario € 0,41
Dal 12/04/2007 al 30/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 1583 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 13.35 Reddito dominicale € 1,28 Reddito agrario € 0,41
Dal 01/10/2010 al 19/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 4876, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 3 Rendita € 472,56 Piano T Graffato 7



Dal 20/07/2012 al 05/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 4876, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 3 Rendita € 472,56 Piano T Graffato 7
Dal 06/05/2015 al 02/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 4876, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 3 Rendita € 472,56 Piano T Graffato 7

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	4876	1		A7	4	3	52 mq	472,56 €	T	7

Corrispondenza catastale

Si sono riscontrate le seguenti difformità tra la planimetria catastale e quella dello stato di fatto e precisamente:

- 1) la realizzazione di un porticato abusivo al piano terra;
- 2) l'aumento della corte ad uso esclusivo a discapito dell'area, come da progetto, da utilizzare come ingresso alla proprietà, senza intralciare il traffico di via dell'Orsa Maggiore;
- 3) la realizzazione di un locale caldaia, posto in adiacenza al fabbricato;
- 4) il disimpegno presenta le aperture dei vani porta ubicati diversamente rispetto alla planimetria catastale e non è stato rappresentato la sezione del pilastro;
- 5) l'altezza utile catastale del locale tecnico è pari a 2.20m, mentre l'altezza utile dello stato di fatto rilevata nei sopralluoghi è pari a 2.74m.

Lo scrivente fa presente che per le difformità denominate con 1-3 non si procederà a redigere la variazione catastale con la procedura DOCFA e non si procederà all'inserimento del nuovo porticato sulla mappa catastale con procedure PREGEO, in quanto si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Ardea.

Per la difformità denominata con 5, per l'aumento dell'altezza utile del locale tecnico, si dovrà procedere prima alla regolarizzazione urbanistica-edilizia e successivamente alla variazione catastale nella quale si regolarizzeranno le difformità denominate con i punti 2-4.

PRECISAZIONI

Lo scrivente, onde accertarsi dell'ubicazione e dell'esatta individuazione del bene pignorato, provvedeva al reperimento dell'estratto di mappa e della planimetria catastale oltre alla visura dell'immobile. Il sottoscritto procedeva ad inviare all'esecutato comunicazione con raccomandata A/R, con la quale si fissava il primo sopralluogo in data 15/03/2024 alle ore 15:30. Lo scrivente si recava sui luoghi, ma nessuno era presente, sul cancello era affisso il numero di cellulare dell'esecutato. Lo scrivente concordava un nuovo accesso in data



26/03/2024 alle 15:00, tramite cellulare e conferma con e-mail. Questa modalità utilizzata per fissare il nuovo incontro era dettata dalla difficoltà dell'esecutato a poter stabilire settimane precedenti la data a causa dei turni di lavoro continuamente variati. Il secondo sopralluogo veniva stabilito per il 07/05/2024 alle ore 15:00 e comunicato all'esecutato tramite raccomandata A/R. Successivamente per problemi di turno di lavoro, l'esecutato chiedeva di anticipare la data del sopralluogo al 30/04/2024 alle ore 17:00. Il sottoscritto inviava e-mail all'esecutato per confermare quanto richiesto. Il giorno prima dell'ingresso, l'esecutato chiedeva al sottoscritto di anticipare l'ingresso nella stessa giornata fissata ma alle ore 10:00 a causa di una variazione del turno di lavoro. In entrambi i sopralluoghi sono stati effettuati i rilievi planimetrici e fotografici al fine di meglio valutare l'immobile in oggetto. Al termine dei rilievi venivano redatti regolari verbali che il sottoscritto allega alla presente.

PATTI

L'immobile è occupato dall'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in un normale stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Dal sopralluogo effettuato e da quanto dichiarato dall'esecutato non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile risulta essere libero da ogni vincolo degli usi civici, lo stesso è stato affrancato come da determina n. 126 del 16/06/2009.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, risulta essere realizzata con struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio, con finitura esterna intonacata e tinteggiata. La copertura è a falde inclinate.

PARETI ESTERNE

Il fabbricato risulta essere rifinito esternamente, intonacato e tinteggiato di beige chiaro, mentre le gronde ed i frontalini sono di colore bianco.

PAVIMENTI

In piastrelle di ceramica delle dimensioni 33 x 33 in tutti i vani.

PARETI INTERNE

Intonaci civili tinteggiati di colore bianco in tutti i vani; maioliche di colore beige chiaro e scuro delle dimensioni cm. 25x40 nel bagno. Angolo cottura maiolicato con piastrelle delle dimensioni 20x20 di colore bianco sporco.

INFISSI

In PVC di colore antatrice e portoncino blindato esterno di colore marrone.



IMPIANTO ELETTRICO

Sottotraccia.

IMPIANTO IDRICO

Completo nei bagni con adduzione di acqua da pozzo consortile e scarichi in fogna pubblica.

APPARECCHI IGENICO-SANITARI

Al bagno: sanitari in vetro-china bianchi del tipo medio da cantiere con rubinetteria in ottone cromato del tipo leggero.

RISCALDAMENTO

Impianto termico autonomo con radiatori in alluminio. L'esecutato riferisce che ad alimentare l'adduzione del gas è un serbatoio dell'intero consorzio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/1982 al 03/11/2002	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	21/06/1982	5347	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Roma 2	02/07/1982		15262
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/2002 al 11/04/2007	**** Omissis ****	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Roma 2	16/02/2004		4743
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Roma	04/11/2002	36	181		
**** Omissis ****	Accettazione di eredità beneficio d'inventario				



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	30/10/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Roma 2	19/11/2002		35248
		Registrazione			
Dal 12/04/2007 al 19/07/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	12/04/2007	21836	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	19/04/2007		15658
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/2012 al 05/05/2015	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	20/07/2012	28501	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Roma 2	07/08/2012		26731
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/05/2015 al 03/06/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	06/05/2015	24166	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Roma 2	11/05/2015		12908
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di RR.II. Roma 2 aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo
Iscritto a RR.II. Roma 2 il 11/05/2015
Reg. gen. 17881 - Reg. part. 2764
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a RR.II. Roma 2 il 03/11/2023
Reg. gen. 59957 - Reg. part. 42695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Le prescrizioni urbanistiche ed edilizie, riguardanti l'area del lotto sul quale è ubicato il fabbricato oggetto dell'esecuzione immobiliare, sono le seguenti, oltre quelle contenute nelle Leggi statali e regionali vigenti e nel Regolamento Edilizio Comunale:

1) prescrizioni derivanti dall'effetto combinato di:

- applicazione delle norme tecniche del P.R.G., approvato in data 01/08/1984 con Delibera di G.R. n. 5192, secondo la quale l'area in oggetto ricade nell'ambito della zona "B6" Completamento Residenziale di cui all'art. 26 delle N.T.A del PR.G;
- adozione "Ridisegno della zonizzazione PRG 1984, approvato con le sue varianti urbanistiche e puntuali Determinazione dell'attuale stato di diritto" con Delibera di C.C. n.23 del 26/05/2022 secondo la quale l'area in oggetto ricade nell'ambito della zona "B6" Completamento Residenziale;

2) che la zona indicata:

- è stata dichiarata zona sismica e quindi è soggetta alle prescrizioni della L.2 febbraio 1974 n. 64;



- è soggetta al vincolo di cui al Nuovo Codice della Strada D.L. n. 285 del 30.04.1992 e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione D.P.R. n. 495 del 16.12.1992;
- è gravata da vincolo di uso civico (privato) a favore dei cittadini di Ardea; tenuto conto che ai sensi della L.168 del 20/11/2017 (G.U. 278 DEL 20/11/2017) ".....con l'imposizione del vincolo paesaggistico sulle zone gravate da uso civico di cui all'art. 142 c.o 1) lett. h) del D.lgs.22 gennaio 2004, n.42, l'ordinamento giuridico garantisce l'interesse della collettività generale alla conservazione degli usi civici per contribuire alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio. Tale vincolo è mantenuto sulle terre anche in caso di liquidazione usi civici ..."; "ai sensi del co. 2) dell'art. 142) le disposizioni di cui al comma 1) non si applicano alle aree che alla data del 06/09/1985:
a) erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B ..."

Alla presente si allega il certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il SUE del Comune di Ardea ha consegnato allo scrivente la seguente documentazione, con la quale ha verificato la conformità urbanistica-edilizia dell'immobile pignorato:

Permesso di Costruire 50E09, timbro del grafico allegato al Permesso di Costruire 50E09, grafico allegato al Permesso di Costruire 50E09.

Documentazione per la richiesta agibilità: domanda di rilascio del certificazione di agibilità, perizia giurata inerente il rispetto delle prescrizioni relative al superamento delle barriere architettoniche, autocertificazione del tecnico dei lavori, dichiarazione asseverata, elaborato planimetrico catastale, visure storica per immobile, planimetria catastale, ricerche biologiche della qualità dell'acqua, dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dichiarazione di conformità impianto termoidraulico e gas, certificato di collaudo statico, comunicazione inizio e fine lavori, determina n. 126/09 del 16/06/09 per gli usi civici, dichiarazione di rispondenza alle prescrizioni del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192 come modificato dal Decreto Legislativo 29 dicembre 2006, n. 311.

Documentazione richiesta del Permesso a Costruire in base all'art. 20 DPR 380/01 presentata il 04/10/2007: richiesta del Permesso a Costruire, relazione tecnica, dichiarazione di asseverazione, attestato di dichiarazione, nomina dd.LL., documentazione fotografica, relazione di cui O.S. prot. 2885/2005 (relazione acque bianche), prospetto per la determinazione del costo di costruzione, scheda istruttoria progetti edilizia, istanza di liquidazione usi civici, rivelazione statistica dell'attività edilizia permessi di costruire.

Documentazione richiesta del Permesso di Costruire in base all'art. 20 DPR 380/2005 presentata il 02/10/2008-Tipi sostitutivi a quelli presentati in data 04/10/2007: richiesta del Permesso di Costruire, verbale assemblea ordinaria della società ERREDI SRL, atto acquisto terreno, documentazione fotografica, nomina DD.LL., relazione tecnica, dichiarazione di conformità urbanistica, dichiarazione ai sensi della legge 13/89, istanza di liquidazione usi civici, relazione di cui O.S prot. 2885/2005, prospetto per la determinazione del costo di costruzione, rivelazione statistica dell'attività edilizia permessi di costruire.

Integrazione documentazione per ritiro Permesso di Costruire pratica edilizia 60/07 del 04/10/07 e determina 40 del 11/05/09: domanda integrazione documentazione, bonifico, determina n° 40 del 2009, versamento, camera di commercio industria artigianato e agricoltura di Roma, istanza di liquidazione usi civici, comunicazione avvio procedimento, versamento, visura immobile, estratto di mappa. Integrazione determina n. 126-09 del 16-06-09, Determina n. 126/09 del 16/06/09 con oggetto usi civici, comunicazione inizio lavori.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dai sopralluoghi effettuati sono emerse, tra lo stato legittimato e lo stato attuale, le difformità che di seguito vengono precisate:

- 1 - Realizzazione di un porticato abusivo per una superficie complessiva di mq 52,00;
- 2 - Cambio di destinazione d'uso da locale Tecnico/Centrale Termica ed Autoclave a ripostiglio, con conseguente aumento della volumetria legittimata. L'altezza utile di progetto del locale tecnico è pari a 2.20m, mentre l'altezza dello stato di fatto rilevata nei sopralluoghi è pari a 2.74m;
- 3 - Spostamento dell'accesso carrabile, come indicato in progetto, fino al limite di via dell'Orsa Maggiore;
- 4 - Diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quella di progetto autorizzato;
- 5 - Realizzazione di un locale caldaia esterna non presente nel progetto autorizzato;
- 6 - Realizzazione di un'altezza maggiore della recinzione esterna rispetto al progetto autorizzato.

Per le opere realizzate in difformità (punti 1-3-5-6) rispetto allo stato concessionato, il sottoscritto precisa che si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come riportato nel grafico allegato al Permesso di Costruire sopra citato, altresì per la diversa distribuzione degli spazi interni (punto 4) la parte acquirente procederà alla regolarizzazione.

Per i lavori di ripristino delle opere in difformità (punti 1-3-5-6) rispetto a quelle dello stato concessionato, sarà necessario effettuare i seguenti lavori consistenti nella demolizione del portico abusivo, nello spostamento dell'ingresso carrabile, nella demolizione del locale caldaia esterna e del ripristino della recinzione esterna.

Lo scrivente ha redatto il computo metrico estimativo di massima stimando i lavori di demolizione del portico pari a €3.386,35 oltre l'IVA al 22% altresì ha redatto la stima a corpo di massima pari a €2.000,00 per lo spostamento del cancello d'ingresso e per la demolizione del locale caldaia. Per il ripristino della recinzione esterna come da progetto assentito lo scrivente ha redatto un computo metrico estimativo di massima stimando i lavori a €10.615,14 oltre l'IVA al 22%.

Per il ripristino dello stato come da progetto assentito (punti 1-3-5-6) e la regolarizzazione degli spazi interni (punto 4), le spese tecniche ammontano a €4.000,00 comprensivo d'iva, spese accessorie e sanzioni.

Le difformità (punto 2) rispetto allo stato concessionato sono le seguenti:

- l'altezza utile di progetto del locale tecnico è 2,20m mentre quella rilevata nei sopralluoghi è pari a 2,74m;
- l'apertura di un vano porta che collega il locale tecnico con il disimpegno dell'abitazione non è presente nel progetto assentito.

Allo stato attuale l'art. 34, comma 1 e 2, del DPR 380/01, per gli interventi eseguiti in parziale difformità del permesso di costruire, prevede quanto segue:

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.



In merito alle difformità del punto 2, allo stato attuale lo scrivente non può stabilire se si procederà al ripristino dei luoghi oppure alla fiscalizzazione dell'abuso mediante il pagamento di una sanzione pecuniaria in quanto sarà il dirigente o il responsabile dell'ufficio Tecnico a decidere. Allo stesso tempo non si può quantificare l'ammontare delle sanzioni dovute in quanto per quest'ultime saranno computate con l'ausilio degli Uffici competenti e al momento non sono quantificabili.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile si trova all'interno del "Consorzio degli utenti delle strade vicinali di Colle Romito". L'esecutato ha dichiarato che le spese relative al consumo dell'acqua ammontano annualmente a € 600,00 mentre le spese consortili ammontano annualmente a €480,00. L'esecutato dichiara di non aver versato le suddette spese per un totale totale di €. 2.500,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via dell'Orsa Maggiore, n. 87, interno Unico, piano T.
Trattasi di una porzione immobiliare facente parte di un villino esafamiliare articolato su un unico livello, abitazione con corte ad uso esclusivo, composto da: soggiorno / angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno e locale tecnico. Il fabbricato è posizionato in zona periferica del Comune di Ardea. La zona non è ben collegata ed è priva di infrastrutture destinate a soddisfare i bisogni degli abitanti del posto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 4876, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 122.760,00
Trattasi di una porzione immobiliare facente parte di un villino trifamiliare articolato su un unico livello con giardino, composto da: soggiorno / angolo cottura, bagno, letto e locale ripostiglio. Il fabbricato è posizionato in zona periferica del Comune di Ardea, zona Colle Romito. La zona non è ben collegata ed è priva di infrastrutture destinate a soddisfare i bisogni degli abitanti del posto.

Il criterio di stima utilizzato per la determinazione del prezzo più probabile di mercato dell'unità immobiliare è quello sintetico-comparativo, basato sull'acquisizione di valori di mercato di immobili comparabili già noti, di proposte di compravendita, e non vendite effettive, applicandogli uno sconto percentuale pari al 10% e tenendo conto:

- 1) delle caratteristiche intrinseche quali ad esempio la consistenza, lo stato di manutenzione e conservazione, il grado delle finiture, la funzionalità, il piano, l'esposizione ed altre;
- 2) delle caratteristiche estrinseche quali ad esempio l'ubicazione, l'esistenza dei servizi pubblici, i trasporti, i collegamenti viari ed altre;
- 3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili. Il procedimento di stima sintetico-comparativo utilizza come parametro la "superficie commerciale o superficie lorda".

Lo scrivente ha effettuato un'attenta indagine di mercato immobiliare, in merito alle compravendite locali in riferimento al segmento di mercato di interesse, consultando le agenzie immobiliari della zona (Tecnocasa, Toscano Immobiliare, Grimaldi Immobiliare ed altre), studi notarili e di professionisti che conoscono dettagliatamente il mercato locale.

Dall'analisi delle informazioni ottenute in merito a compravendite di immobili simili, prendendo anche a riferimento proposte di compravendita, e non vendite effettive, applicandogli uno sconto percentuale pari al 10%, è emerso un intervallo di valori unitari dei prezzi di mercato che variano da un minimo di



1.300€/mq ad un massimo di 1.600,00 €/mq. La determinazione del valore venale di mercato più probabile viene effettuata in mq di superficie lorda o superficie commerciale.

Il valore commerciale per metro quadro più probabile del bene pignorato è stato determinato partendo dall'intervallo dei valori di mercato a metro quadrato determinato precedentemente sulla base delle informazioni acquisite. Successivamente si è proceduto all'adeguamento, tenendo conto dell'ubicazione dell'immobile, delle caratteristiche e delle peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, dello stato di manutenzione e di conservazione normale, della consistenza, dei suoi dati metrici ed infine della situazione di mercato (domanda/offerta). Tutti questi elementi hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato per la compravendita pari a 1.500,00€/mq:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ardea (RM) - Via dell'Orsa Maggiore, n. 87, interno Unico, piano t	81,84 mq	1.500,00 €/mq	€ 122.760,00	100,00%	€ 122.760,00
				Valore di stima:	€ 122.760,00

Valore di stima: € 122.760,00

Deprezamenti

Lo scrivente ha redatto il computo metrico estimativo di massima stimando i lavori di demolizione del portico pari a €3.386,35 oltre l'IVA al 22% altresì ha redatto la stima a corpo di massima pari a €2.000,00 per lo spostamento del cancello d'ingresso e per la demolizione del locale caldaia. Per il ripristino della recinzione esterna come da progetto assentito lo scrivente ha redatto un computo metrico estimativo di massima stimando i lavori a €10.615,14 oltre l'IVA al 22%.

Il sottoscritto nel definire i prezzi unitari degli interventi da mettere in atto ha fatto riferimento al Prezzario della Regione Lazio 2022, per le voci non presenti nel prezzario sono state utilizzate quelle similari e per le voci di nuovo prezzo si è fatto riferimento ai prezzi di mercato.

Lo scrivente fa presente che in corso di realizzazione dell'intervento potrebbe essere necessario prevedere ulteriori lavorazioni e/o modifiche di alcune di esse, trattandosi di interventi da eseguire su un edificio esistente, allo stato attuale non possono essere definite.

Le spese tecniche, per gli interventi di cui sopra e la regolarizzazione degli spazi interni, ammontano a €4.000,00 comprensivo IVA, spese accessorie e sanzioni.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stima dei lavori di demolizione del portico	4131,35	€
Stima a corpo di massima spostamento del cancello d'ingresso e demolizione locale caldaia	2000,00	€
Spese Tecniche	4000,00	€
Stima dei lavori di ripristino della recinzione esterna	12950,47	€
Spese consortili insolite	2500,00	€
TOTALE	25.581,82	€

Al valore di stima €122.760,00 va sottratto il deprezzamento €25.581,82

Valore finale di stima (Arrotondato): € 97.200,00



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.

Genzano di Roma, li 04/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Siciliano Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1-Nomina CTU
- ✓ Allegato 2-Giuramento_ctu_telematico
- ✓ Allegato 3-Verbale di sopralluogo
- ✓ Allegato 4-Accesso agli atti
- ✓ Allegato 5-Istanza richiesta CDU
- ✓ Allegato 6-Estratto di mappa
- ✓ Allegato 7-Visura storica per immobile Fog. 56 Part. 4876 Sub 1
- ✓ Allegato 8-Visura storica terreno Fog. 56 Part. 1583
- ✓ Allegato 9-Planimetria catastale
- ✓ Allegato 10-CDU
- ✓ Allegato 11-Permesso di Costruire 50E09
- ✓ Allegato 12-Timbro del grafico allegato al Permesso di Costruire 50E09
- ✓ Allegato 13-Grafico allegato al Permesso di Costruire 50E09
- ✓ Allegato 14-Richiesta di Concessione Edilizia del 04-10-2007
- ✓ Allegato 15-Grafico allegato alla richiesta di Concessione Edilizia del 04-10-2007
- ✓ Allegato 16-Richiesta di Concessione Edilizia-Tipi sostitutivi a quelli presentati in data 04-10-2007
- ✓ Allegato 17-Integrazione documentazione per ritiro concessione edilizia pratica 60-07 del 04-10-07 determina 40 del 11-05-09
- ✓ Allegato 18-Integrazione determina n. 1260-09 del 16-06-09
- ✓ Allegato 19-Comunicazione inizio lavori
- ✓ Allegato 20-Domanda di rilascio certificazione di agibilità
- ✓ Allegato 21-Dichiarazione di rispondenza



- ✓ Allegato 22-Grafico esplicativo
- ✓ Allegato 23-Documentazione fotografica
- ✓ Allegato 24-Stima dei lavori per la demolizione del portico
- ✓ Allegato 25-Stima dei lavori di ripristino della recinzione esterna
- ✓ Allegato 26-Elaborato planimetrico
- ✓ Allegato 27-Attestazione invio alle parti della relazione di perizia e relativi allegati



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta, facente parte di un fabbricato a maggiore consistenza, ubicata a Ardea (RM) - Via dell'Orsa Maggiore, n. 87, interno Unico, piano t
Trattasi di una porzione immobiliare facente parte di un villino esafamiliare articolato su un unico livello, abitazione con corte ad uso esclusivo, composto da: soggiorno / angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno e locale tecnico. Il fabbricato è posizionato in zona periferica del Comune di Ardea. La zona non è ben collegata ed è priva di infrastrutture destinate a soddisfare i bisogni degli abitanti del posto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 4876, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il lotto sul quale è ubicato il fabbricato oggetto dell'esecuzione immobiliare ricade in zona B/6 di Completamento Residenziale del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ardea e precisamente: "che le prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area distinta in catasto al foglio n. 56 part. n. 4876, così come risultanti dalla mappa catastale allegata al presente certificato, sono le seguenti, oltre quelle contenute nelle Leggi statali e regionali vigenti e nel Regolamento Edilizio Comunale: 1)prescrizioni derivanti dall'effetto combinato di: -applicazione delle norme tecniche del P.R.G., approvato in data 01/08/1984 con Delibera di G.R. n. 5192, secondo la quale l'area in oggetto ricade nell'ambito della zona "B6" Completamento Residenziale di cui all'art. 26 delle N.T.A del PR.G; -adozione "Ridisegno della zonizzazione PRG 1984, approvato con le sue varianti urbanistiche e puntuali- Determinazione dell'attuale stato di diritto"con Delibera di C.C. n.23 del 26/05/2022 secondo la quale l'area in oggetto ricade nell'ambito della zona "B6" Completamento Residenziale; 2) che la zona indicata: - è stata dichiarata zona sismica e quindi è soggetta alle prescrizioni della L.2 febbraio 1974 n. 64; - è soggetta al vincolo di cui al Nuovo Codice della Strada D.L. n. 285 del 30.04.1992 e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione D.P.R. n. 495 del 16.12.1992; - è gravata da vincolo di uso civico (privato) a favore dei cittadini di Ardea; tenuto conto che ai sensi della L.168 del uso civico di cui all'art. 142 e.o 1) lett. hl del D.lgs.22 gennaio 2004, n.42. l'ordinamento giuridico garantisce l'interesse della collettività generale alla conservazione degli usi civici per contribuire alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio. Tale vincolo è mantenuto sulle terre anche in caso di liquidazione usi civici "; " ai sensi del ca. 2) dell'art. 142) le disposizioni di cui al comma 1) non si applicano alle aree che alla data del 06/09/1985: a) erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B "??

Prezzo base d'asta: € 97.200,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 375/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 97.200,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via dell'Orsa Maggiore, n. 87, interno Unico, piano t		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 4876, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 7	Superficie	81,84 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in un normale stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di una porzione immobiliare facente parte di un villino esafamiliare articolato su un unico livello, abitazione con corte ad uso esclusivo, composto da: soggiorno / angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno e locale tecnico. Il fabbricato è posizionato in zona periferica del Comune di Ardea. La zona non è ben collegata ed è priva di infrastrutture destinate a soddisfare i bisogni degli abitanti del posto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo
Iscritto a RR.II. Roma 2 il 11/05/2015
Reg. gen. 17881 - Reg. part. 2764
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a RR.II. Roma 2 il 03/11/2023
Reg. gen. 59957 - Reg. part. 42695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

