



Firmato Da: BIAGETTI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a4a019ec3af2d9919e1af72a3a4824f9

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Biagetti Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 417/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

OGGETTO: RISPOSTA AI CHIARIMENTI POSTI IN ESSERE IN SEDE DI UDIENZA DEL 05 LUGLIO 2022.

Il CTU Geometra Massimiliano Biagetti

Massimiliano Biagetti
COLLETTORIO
N° 6504
MASSIMILIANO BIAGETTI
VALMONTONE
PBAAT 05214031005



INCARICO

All'udienza del 02/02/2022, il sottoscritto Geom. Biagetti Massimiliano, con studio in Via Della Forma, 55 - 00038 - Valmontone (RM), email geobiagetti@libero.it, PEC massimiliano.biagetti@geopec.it, Tel. 392 5389547, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Savuto n. 19 - agli atti di Causa Via Tronto snc, in Catasto Urbano Strada di Previsione s.c., interno 3, piano Piano Terra e Piano Seminterrato

DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE IN OGGETTO

Villino Ubicato in Savuto n. 19 - 00040 Ardea (Roma), agli Atti di Causa Via Tronto snc - 00040 Ardea, in Catasto Strada di Previsione s.c.. Detto villino è composto di Piano Terra con antistante Veranda, e lateralmente sul lato sinistro guardando l'ingresso alla abitazione una tettoia e/o portico con struttura portante in Cemento armato. E' composto altresì di un Piano Seminterrato. A detto Villino è annessa area giardinata di pertinenza esclusiva. Entrando in detta area giardinata sulla sinistra c'è una piccola piscina.

Il Villino in oggetto alla data del sopralluogo del 24 maggio 2022 ore 11,00 è così composto: Soggiorno Pranzo avente funzione anche di accesso all'abitazione, una cucina e un w.c. bagno. Internamente sempre al Piano Terra, entrando sulla sinistra, c'è la scala che permette di accedere al Piano seminterrato sottostante. Antistante all'ingresso dell'abitazione c'è una veranda e sul lato sinistro guardando l'ingresso alla abitazione c'è una tettoia e/o portico con struttura portante in Cemento armato.

Il Piano Seminterrato è così distribuito: scala interna che permette di accedere al Piano Terra sovrastante, un w.c. bagno, delle stanze da letto e ampio disimpegno.

Si riferiscono varie difformità Edilizie tra lo stato attuale dei luoghi e quanto è riportato nelle attuali Planimetrie agli atti del Catasto Urbano di Ardea e quanto è agli Atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea.

Entrando in detta area giardinata sulla sinistra c'è una piccola piscina.

Si riferisce altresì che in sede di sopralluogo è stato verificato che **l'Esatto indirizzo del Bene Immobile in Oggetto è Via Savuto n. 19 - 00040 Ardea** e non Via Tronto come agli Atti di cui è Causa e Via di Previsione come è agli Atti del Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

DIFFORMITA' RILEVATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO DEL 24 MAGGIO 2022

TRA LE ATTUALI PLANIMETRIE CATASTALI E L'UNICA DOCUMENTAZIONE NELLA PRATICA EDILIZIA CHE E' STATA POSSIBILE REPERIRE PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI ARDEA E CIO' CHE LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI.

Il sottoscritto Geometra Massimiliano Biagetti riferisce e ribadisce che in sede di **sopralluogo del 24 maggio 2022** sono state rilevate le seguenti difformità Edilizie rispetto a ciò che è agli atti del Comune di Ardea e ciò che è agli Atti del Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Ardea.

Le **modifiche/difformità edilizie** che sono state Riscontrate Rispetto a ciò che è nelle Planimetrie agli Atti del Catasto Edilizio Urbano del Comune di Ardea e agli Atti che è stato possibile reperire nel Comune di Ardea sono le seguenti:

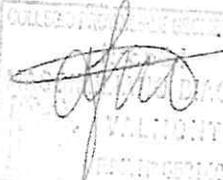
- 1) **Ciò che era il locale ad uso garage ora è una cucina** ad uso dell'abitazione e con essa comunicante e inglobata.
- 2) **Al Piano Terra**, la stanza da letto singola e il soggiorno, formano ora un unico ambiente ad uso soggiorno. Sul lato sinistro guardando l'ingresso alla abitazione c'è una tettoia e/o portico con struttura portante in Cemento armato.
- 3) **Al Piano Seminterrato** è stato interessato da modifiche nella distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso che ha permesso di farlo diventare ad uso abitabile. A detto Piano seminterrato **è stato realizzato, infatti, un w.c. bagno** e ciò che in Catasto e agli Atti del Comune di Ardea era prima è un unico ambiente ad uso Cantina di una certa dimensione, **alla data del sopralluogo (24 maggio 2022)** detto ambiente risulta suddiviso in nuovi ambienti di varie dimensioni ad uso abitativo. Si conclude riferendo altresì che ciò che prima in Catasto e al Comune di Ardea era un magazzino, ora è un ambiente ad uso stanza da letto
- 4) **In merito all'epoca di Realizzazione delle difformità rilevate**, Il sottoscritto CTU riferisce come segue: dalla Lettura dell'Atto di provenienza con cui gli Esecutati sono diventati proprietari del Bene Immobile in Oggetto e dall'Esame delle Planimetrie Attualmente in Catasto Urbano e dall'Esame della documentazione che è stata possibile reperire presso il Comune di Ardea, si può stabilire **che dette difformità sono state realizzate** in data superiore alla data di acquisto del Bene Immobile in Oggetto , vale a dire **successivamente al 25 maggio 2006.**

Si ricorda per dovere Peritale che le sole planimetrie catastali o atti equivalenti non possono considerarsi documenti utili ai fini della valutazione della legittimità edilizia ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis d.P.R. 380/2001.

PRECISAZIONI IN MERITO ALLA SOLA DOCUMENTAZIONE CHE E' STATA POSSIBILE REPERIRE IN SEDE DI ACCESSO AGLI ATTI DEL COMUNE DI ARDEA.

Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti riferisce e precisa che in data 17 febbraio 2022, ha effettuato giusta richiesta di accesso agli Atti del Comune di Ardea. A detta Richiesta di Accesso agli Atti, il Comune di Ardea ha dato il numero 12323 di Protocollo del 17 febbraio 2022.

In data martedì 12 aprile 2022 il sottoscritto ha effettuato accesso agli atti del Comune di Ardea reperendo la seguente documentazione che si allega in copia informatica al presente elaborato peritale.


3 di 12
VALTORTONE
12/04/2022



Il sottoscritto CTU riferisce che è stato possibile reperire la sola pratica DIA N. 256/05 del 23/09/200, SOPRA ELENcata.

NON SONO STATI REPERITI dal Comune di Ardea, e pertanto posti in Visione del Sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti, il Fascicolo contenente il Permesso a Costruire n. 96 E 04 pratica n. 201/03 rilasciato in data 11 giugno 2004 e la Pratica DIA N. 113/05 del 12/05/2005.

Ne mi sono state consegnate e poste in visione altre eventuali Pratiche in Sanatoria, SCIA, CILA o altro, che mi potessero mettere in condizione di valutare con precisione e sicurezza in merito alla regolarità edilizia delle difformità Edilizie riscontrate in sede di sopralluogo.

La documentazione che è stato possibile reperire è la seguente: 1) **Copia della Denuncia di Inizio Attività** protocollo 40389 n. 265/05, del 23 settembre 2005 a firma dell'Amministratore Unico della Edil Pomezia Codice fiscale: 05655441003; 2) **Estratto dell'architettonico** contenente la planimetrie dei beni Immobili in Oggetto; 3) **Domanda di Rilascio del Certificato di Abitabilità** del 03 luglio 2007 protocollo 28113 con allegati: a) Certificazione del Direttore dei Lavori o Tecnico Incaricato in merito alla conformità agli aspetti della sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'edificio e delle opere realizzate rispetto al progetto approvato e allegato al titolo abilitativo edilizio che non ne ha consentito la trasformazione; b) Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, redatto dalla Ditta Esecutrice; c) Dichiarazione di conformità dell'impianto Idraulico e termico e della Caldaia a Gas con produzione acqua calda sanitaria, redatto dalla Ditta Esecutrice.

Si ricorda E SI RIBADISCE per dovere Peritale che le sole planimetrie catastali o atti equivalenti non possono considerarsi documenti utili ai fini della valutazione della legittimità edilizia ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis d.P.R. 380/2001.

Si riporta ora di seguito la Normativa Urbanistica prevista per il Lotto di Terreno dove ricade il Bene Immobile in Oggetto:

Da esame del Piano Regolatore Vigente presso il Comune di Ardea, il maggior Lotto di Terreno dove insiste il Bene immobile Oggetto della Presente Esecuzione Immobiliare Ricade, secondo i dettami del Vigente PRG del Comune di Ardea, In ZONA B Completamento, Sottozona B6 COMPLETAMENTO URBANO. Sottozona B6.

I dettami di PRG per questa sottozona B6 sono i seguenti:

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 sottozona si applica l'intervento diretto.

a) Indice di fabbricabilità territoriale, $I_t = 0,10$ mc/mq;

b) Indice di fabbricabilità fondiario, $I_f = 0,60$ mc/mq;

c) Altezza massima, $H = 7,50$ rnl,



**SANABILITA'/CONDONABILITA' DELLE DIFFORMITA'
RILEVATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO DEL 24 MAGGIO 2022**

**QUESITO POSTO IN ESSERE DAL SIGNOR GIUDICE DEL TRIBUNALE DI
VELLETRI IN SEDE DI UDIENZA DEL 05 LUGLIO 2022:**

“che è necessario verificare da parte del ctu presente i costi di sanatoria per il mutamento di destinazione urbanistica.”

Il sottoscritto CTU Geometra Massimiliano BIAGETTI in merito alla Possibilità di Sanabilità delle difformità rilevate in sede di sopralluogo e ai costi di eventuale sanatoria riferisce come segue:

Prima di relazionare in merito, bisogna precisare e riferire al signor Giudice quanto segue:

- Che il sottoscritto Geometra Massimiliano Biagetti, non è a conoscenza di quanta volumetria sia stata realizzata con le Pratiche Edilizie **Permesso a Costruire n. 96 E 04 pratica n. 201/03 rilasciato in data 11 giugno 2004 e la Pratica DIA N. 113/05 del 12/05/2005.**

Il Tutto poiché dette due pratiche edilizie risultano Irreperibili.

In data 01 agosto 2022, il sottoscritto CTU ha richiesto al Comune di Ardea il Certificato di Irreperibilità di dette Pratiche Edilizie. Detta richiesta è stata Protocollata con il numero **56184 del 02 agosto 2022**. Si è ancora in attesa del rilascio di detto Certificato nonostante diversi solleciti telefonici effettuati.

La non Reperibilità del Permesso a Costruire n. 96 E 04 pratica n. 201/03 rilasciato in data 11 giugno 2004, crea enormi problemi, perché in esso sono riportati i dati tecnici di Superficie e Volumetria Edificabile Autorizzata che di fatto permettono di Calcolare se vi sia ancora Cubatura Utilizzabile;

- **Che dalla lettura della Documentazione** che è stata possibile reperire, risulta che il Progettista delle Opere Edili e pertanto anche del Bene Immobile Oggetto della presente Perizia è il **Geometra Oliviero Bastianelli**, numero 7113 di Iscrizione Albo geometri di Roma, che da informazioni avute da Colleghi Geometri di Ardea **risulta ormai purtroppo deceduto** da tempo;
- **Nel proseguire alla ricerca** di idonea documentazione che permettesse di rispondere al quesito posto in essere dal signor Giudice, il sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti ha Consultato l'Albo dei Geometri di Roma, estraendo la **Lista dei Geometri operanti ad Ardea**. Il Tutto per Chiedere ai Colleghi Geometri, pareri in merito alla sanabilità/condonabilità degli abusi rilevati, **fermo restando il rispetto della Privacy dell'Esecutato.**





Nell'effettuare dette telefonate il sottoscritto CTU è riuscito a contattare un Collega che aveva operato e collaborato fattivamente con il Geometra progettista Oliviero Bastianelli, alla progettazione e realizzazione materiale del Complesso Immobiliare e pertanto dell'abitazione Oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

Detto Collega, così come mi ha riferito, aveva ancora bene a memoria la Progettazione e la realizzazione di detto complesso immobiliare nel suo Insieme e bene ricordava che in sede di progettazione era stata sfruttata Tutta la Cubatura che era possibile utilizzare per realizzare detto complesso immobiliare.

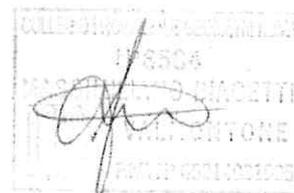
Il Collega Geometra mi riferiva però di NON AVERE NESSUNA DOCUMENTAZIONE IN MERITO A DETTA PROGETTAZIONE.

- **DA DISQUISIZIONE TECNICA** con il Collega sopra menzionato, ma anche **DA DISQUISIZIONE TECNICA** con altri colleghi, in merito alla sanabilità/condonabilità degli abusi rilevati, sia nel cambio di destinazione d'uso che nella diversa distribuzione degli spazi interni e del portico in cemento armato realizzato, è risultato che NON E' POSSIBILE SANARE ONDONARE il cambio di destinazione d'uso da garage a cucina, la realizzazione del portico/tettoia in cemento armato, la realizzazione e del w.c. bagno al Piano Interrato e quanto altro rilevato.

NON E' POSSIBILE SANARE/CONDONARE la realizzazione del w.c. bagno al Piano Seminterrato e la suddivisione dell'unico ambiente ad uso Cantina di una certa dimensione, in nuovi ambienti di varie dimensioni ad uso abitativo. **Il Tutto perché NON PREVISTO dalle Normative Vigenti in materia edilizia e Igienico sanitarie e dalle disposizioni Tecniche del Comune di Ardea.**

Si relaziona PERTANTO COME SEGUE:

- 1) Non avendo a disposizione dati Tecnici Complessivi della Cubatura realizzata per il Complesso immobiliare dove ricade il Bene Immobiliare oggetto della presente procedura Immobiliare, NON SI PUO' STABILIRE E PERTANTO CALCOLARE IN NESSUN MODO, se vi sia ancora Cubatura Residua da utilizzare **PER SANARE E/O CONDONARE EVENTUALMENTE** i Cambio di destinazione d'Uso da Garage a Cucina, la realizzazione del w.c. bagno al Piano seminterrato e le altre difformità edilizie rilevate.
- 2) Non si è a conoscenza poi se anche Altri Condomini abbiano effettuato Cambi di destinazione d'Uso da Non Residenziale ad Abitabile.



Infatti, se anche gli altri Condomini del Complesso Immobiliare avessero effettuato Cambi di destinazione d'uso da Non residenziale ad abitabile, anche loro su base di quota Condominiale di cubatura eventuale residua, avrebbero Diritto ad una Certa percentuale di eventuale quota di cubatura residua.

- 3) CHE CI SI DEVE AFFIDARE PERTANTO PER IL MOMENTO, SOLTANTO quanto mi è stato gentilmente riferito dal Collega che aveva operato e collaborato fattivamente con il Geometra progettista Oliviero Bastianelli, alla progettazione e alla realizzazione di detto Complesso Immobiliare. Il tutto anche poiché il Comune di Ardea NON HA RISPOSTO ALLA RICHIESTA del sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti in merito sanabilità o meno degli abusi rilevati. Richiesta Protocollo numero 56185 del 02 agosto 2022.

Detto Collega si ribadisce, mi ha riferito che aveva bene a memoria la Progettazione di detto complesso immobiliare nel suo Insieme e bene ricordava che avevano SFRUTTATO TUTTA LA CUBATURA che era possibile utilizzare per realizzare detto complesso immobiliare.

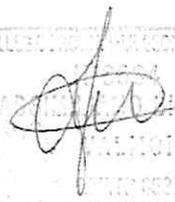
Il Collega Geometra mi riferiva però di NON AVERE PERO' NULLA IN MERITO A DETTA PROGETTAZIONE:

Ci si può anche affidare per il momento anche alle disquisizioni tecniche effettuate con gli altri colleghi Geometri del Comune di Ardea sempre in tema delle difformità rilevate.

Disquisizioni Tecniche da cui è risultato che NON E' POSSIBILE SANARE E/O CONDONARE PER IL MOMENTO il cambio di destinazione d'uso da garage a cucina, la realizzazione del portico/tettoia in cemento armato (piano Terra) e che NON E' POSSIBILE SANARE E/O CONDONARE altresì la realizzazione del w.c. bagno al Piano Seminterrato e la suddivisione dell'unico ambiente ad uso Cantina di una certa dimensione, in nuovi ambienti di varie dimensioni ad uso abitativo. Il Tutto perché NON PREVISTO dalle Normative Vigenti in materia Edilizia e igienico sanitarie e dalle disposizioni Tecniche del Comune di Ardea.

CALCOLO DEI COSTI PER SANARE GLI ABUSI RILEVATI

Il sottoscritto CTU Geometra Massimiliano Biagetti, prende in considerazione al fine del calcolo dei costi da sostenere per sanare gli abusi rilevati in sede di sopralluogo, quei parametri e i metodi di calcolo previsti dal Comune di Ardea come nel Caso che si stesse effettuando una regolare pratica Edilizia DI PERMESSO A COSTRUIRE A SANATORIA presso appunto il Comune di Ardea.


MASSIMILIANO BIAGETTI
PROFESSIONISTA
PUBBLICITÀ 7 di 12

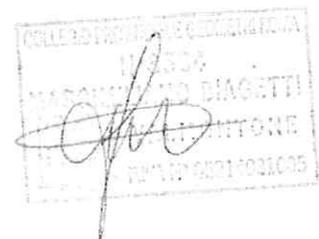


Altre pratiche edilizie NON SONO PERCORRIBILI, poiché non può essere ne considerato: 1) il Piano Casa perché ORMAI non è più in vigore, infatti, la Legge Regionale n. 21/2009, nota come "Piano Casa", non è più in vigore, e dunque non applicabile, dal 1° giugno 2017; 2) Ne secondo gli importi dei Condoni Edilizi secondo le leggi 47/85, 724/94, 326/03 e ss. mm. ii. Poiché le difformità rilevate, sono state realizzate come già relazionato, successivamente al 25 maggio 2006 e pertanto in data successiva anche all'Ultimo Condono Edilizio; 3) NON SI POSSONO SANARE dette difformità rilevate ai sensi degli articoli 34 e 36 del DPR 380/2001, poiché dette difformità NON RIENTRANO nella casistica prevista da detti articoli del DPR 380 del 2001.

SI HA PERTANTO

- 1. Diritti istruttoria PERMESSO A COSTRUIRE A SANATORIA** per Lavori già eseguiti e bene relazionati in precedenza: **€ 250,00 euro**. Il riferimento a questi diritti di istruttoria è nella Delibera di Consiglio numero 19 del 10 Maggio 2018;
- 2. Costo di Costruzione e Oneri di Urbanizzazione Primaria e secondaria:**
Il **Costo di Costruzione** è stato Calcolato secondo i parametri previsti dal Comune di Ardea e secondo la metodologia di calcolo prevista dal Decreto Ministero Lavori Pubblici 10 maggio 1977, N. 801 Determinazione del Costo di Costruzione di Nuovi Edifici (G. U. N. 146 DEL 31.05.1977) ed aumentato del doppio ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001 e smi, **costo di costruzione calcolato in misura doppia ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001**, poiché trattasi di pera già realizzata. **il tutto per € 5.438,44**,
Gli **Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria** sono stati Calcolati secondo i Parametri previsti dalla Delibera del Consiglio Comunale di Ardea n. 3 del 30/01/2018. **Il Totale di detti Oneri** per le Opere da Sanare **è pari a € 3.207,30**
- 3. Onorario del Professionista** Incaricato per redigere la Pratica **PERMESSO A COSTRUIRE A SANATORIA e Pratiche varie per Abitabilità** presso il Comune di Ardea: **€ 5.000,00;**
- 4. Onorario Professionista incaricato per la Variazione Catastale, pratica DOCFA**, presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Ardea: **€ 500,00** diritti di Istruttoria compresi;

5. SONO TOTALI € 14.145,74





SI RIBADISCE CHE, ANCHE SE IL SOTTOSCRITTO CTU GEOMETRA MASSIMILIANO BIAGETTI HA CALCOLATO I COSTI PER SANARE DETTI ABUSI EDILIZI COMMESSI, **DETTI ABUSI AL MOMENTO DELLA REDAZIONE DELLA PRESENTE PERIZIA NON SONO SANABILI E/O CONDONABILI. SI DEVE ATTENDERE OBBLIGATORIAMENTE, SEMPRE PER IL MOMENTO, UN EVENTUALE NUOVO CONDONO EDILIZIO.**

CALCOLO NUOVO FINALE VALORE DI STIMA DETTRATTE ANCHE LE SPESE DI UNA EVENTUALE PER IL MOMENTO FUTURA SANATORIA EDILIZIA:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ardea (RM) - Via Savuto n. 19 - agli atti di Causa Via Tronto snc, in Catasto Urbano Strada di Previsione s.c., interno 3, piano Piano Terra e Piano Seminterrato	128,11 mq	1.500,00 €/mq	€ 192.165,00	100,00%	€ 192.165,00
				Valore di stima:	€ 192.165,00

Valore di stima: € 192.165,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Coefficiente di vetust dell'Immobile tratto da Circolare del Ministero LL.PP 28 febbraio 1955 n. 2222	2,00 %	€ 3.843,30
Oneri legati all'adeguamento degli impianti tecnologici (idrico, elettrico, riscaldamento, ecc...): 4% circa;	4,00 %	€ 7.686,60
Detrazione in considerazione della circostanza che per l'immobile, nella vendita forzata, non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa (art. 2922d	2,50 %	€ 4.804,12
Eventuale pratica di sanatoria degli abusi commessi e Certificato Abitabilità con tutte le certificazioni sull'impiantistica ad esse annesse.		€ 14.145,74
TOTALE A DETRARRE		30.479,76

Valore finale di stima: € 161.685,24

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.

Valmontone, li 28/08/2022

MASSIMILIANO BIAGETTI
 GEOMETRA
 VALMONTONE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

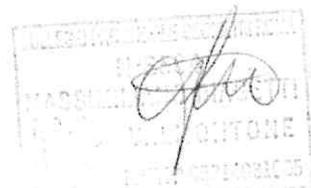
LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Savuto n. 19** - agli atti di Causa Via Tronto snc, in Catasto Urbano Strada di Previsione s.c., interno 3, piano Piano Terra e Piano Seminterrato
- **Villino Ubicato in Savuto n. 19 - 00040 Ardea (Roma)**, agli Atti di Causa Via Tronto snc - 00040 Ardea, in Catasto Strada di Previsione s.c.. **Detto villino è composto di Piano Terra** con antistante Veranda, e lateralmente sul lato sinistro guardando l'ingresso alla abitazione una tettoia e/o portico con struttura portante in Cemento armato. E' composto altresì di un **Piano Seminterrato**. A detto Villino è annessa area giardinata di pertinenza esclusiva. Entrando in detta area giardinata sulla sinistra c'è una piccola piscina. **Il Villino in oggetto** alla data del sopralluogo del 24 maggio 2022 ore 11,00 è così composto: Soggiorno Pranzo avente funzione anche di accesso all'abitazione, una cucina e un w.c. bagno. Internamente sempre al Piano Terra, entrando sulla sinistra, c'è la scala che permette di accedere al Piano seminterrato sottostante. Antistante all'ingresso dell'abitazione c'è una veranda e sul lato sinistro guardando l'ingresso alla abitazione c'è una tettoia e/o portico con struttura portante in Cemento armato. **Il Piano Seminterrato** è così distribuito: scala interna che permette di accedere al Piano Terra sovrastante, un w.c. bagno, delle stanze da letto e ampio disimpegno.

Si riferiscono varie difformità Edilizie tra lo stato attuale dei luoghi e quanto è riportato nelle attuali Planimetrie gli atti del Catasto Urbano di Ardea e quanto è agli Atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea. **Entrando** in detta area giardinata sulla sinistra c'è una piccola piscina.

SI RICORDA CHE DETTE DIFFORMITA' NON SONO AL MOMENTO DELLA REDAZIONE DELL'ELABORATO PERITALE CONDONABILI E/O SANABILI.

- **Si riferisce** altresì che in sede di sopralluogo è stato verificato che **l'Esatto indirizzo del Bene Immobile in Oggetto è Via Savuto n. 19 - 00040 Ardea** e non Via Tronto come agli Atti di cui è Causa e Via di Previsione come è agli Atti del Nuovo Catasto Edilizio Urbano.
- **In ultimo, si riferisce** il cattivo stato di manutenzione e conservazione di Via Savuto, Strada su cui versa l'accesso dell'abitazione in oggetto. Il Fondo stradale di detta Via Savuto è in breccia bianca ed è in cattivo stato di manutenzione e conservazione, è piena, infatti, di buche più o meno pericolose.
- **Identificato al catasto Fabbricati** - Fg. 54, Part. 3617, Sub. 16, Categoria A7, Graffato al mn 3624 sub 3 - Fg. 54, Part. 3624, Sub. 502, Categoria C6
- **L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1);**
- **Destinazione urbanistica:** Da Indagini Effettuate presso l'Ufficio di Competenza del Comune di Ardea risulta che il maggior Lotto di Tereno dove insiste il Bene immobile Oggetto della Presente Esecuzione Immobiliare Ricade, secondo i dettami del Vigente PRG del Comune di Ardea, In ZONA B Completamento, Sottozona B6 COMPLETAMENTO URBANO. Sottozona B6. I detta di PRG per questa sottozona B6 sono i seguenti: 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 sottozona si applica l'intervento diretto. a) Indice di fabbricabilità territoriale, It = 0,10 mc/mq; b) Indice di fabbricabilità fondiario, If = 0,60 mc/mq; c) Altezza massima, H = 7,50 rnl,

Prezzo base d'asta: € 175.830,98 senza conteggiare le detrazioni per eventuale sanatoria degli abusi rilevati;

€ 161.685,24 conteggiando i costi detratti per sanare eventualmente in futuro gli abusi rilevati.





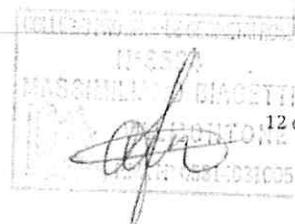
**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 417/2021 DEL R.G.E.**

Lotto Unico - Prezzo base d'asta:

€ 175.830,98 senza conteggiare le detrazioni per eventuale sanatoria degli abusi rilevati;

€ 161.685,24 conteggiando i costi detratti per sanare eventualmente in futuro gli abusi rilevati.

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Savuto n. 19 - agli atti di Causa Via Tronto snc, in Catasto Urbano Strada di Previsione s.c., interno 3, piano Piano Terra e Piano Seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 3617, Sub. 16, Categoria A7, Graffato al mn 3624 sub 3 - Fg. 54, Part. 3624, Sub. 502, Categoria C6	Superficie	128,11 mq
Stato conservativo:	Da Attento Esame dello stato dei Luoghi, sia dell'abitazione e di quanto è lo Stato dei Luoghi, il sottoscritto CTU riferisce che l'abitazione e quanto è lo Stato dei Luoghi, alla data del sopralluogo del 24 maggio 2022, versano in buono stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	<ul style="list-style-type: none"> • Bene N° 1 - Villino Ubicato in Savuto n. 19 - 00040 Ardea (Roma), agli Atti di Causa Via Tronto snc - 00040 Ardea, in Catasto Strada di Previsione s.c.. Detto villino è composto di Piano Terra con antistante Veranda, e lateralmente sul lato sinistro guardando l'ingresso alla abitazione una tettoia e/o portico con struttura portante in Cemento armato. E' composto altresì di un Piano Seminterrato. A detto Villino è annessa area giardinata di pertinenza esclusiva. Entrando in detta area giardinata sulla sinistra c'è una piccola piscina. Il Villino in oggetto alla data del sopralluogo del 24 maggio 2022 ore 11,00 è così composto: Soggiorno Pranzo avente funzione anche di accesso all'abitazione, una cucina e un w.c. bagno. Internamente sempre al Piano Terra, entrando sulla sinistra, c'è la scala che permette di accedere al Piano seminterrato sottostante. Antistante all'ingresso dell'abitazione c'è una veranda e sul lato sinistro guardando l'ingresso alla abitazione c'è una tettoia e/o portico con struttura portante in Cemento armato. Il Piano Seminterrato è così distribuito: scala interna che permette di accedere al Piano Terra sovrastante, un w.c. bagno, delle stanze da letto e ampio disimpegno. Si riferiscono varie difformità Edilizie tra lo stato attuale dei luoghi e quanto è riportato nelle attuali Planimetrie gli atti del Catasto Urbano di Ardea e quanto è agli Atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea. Entrando in detta area giardinata sulla sinistra c'è una piccola piscina. • <u>SI RICORDA CHE DETTE DIFFORMITA' NON SONO, AL MOMENTO DELLA REDAZIONE DELL'ELABORATO PERITALE, CONDONABILI E/O SANABILI.</u> • In ultimo, si riferisce il cattivo stato di manutenzione e conservazione di Via Savuto, Strada su cui versa l'accesso dell'abitazione in oggetto. Il Fondo stradale di detta Via Savuto è in breccia bianca ed è in cattivo stato di manutenzione e conservazione, è piena, infatti, di buche più o meno pericolose. • Destinazione urbanistica: Da Indagini Effettuate presso l'Ufficio di Competenza del Comune di Ardea risulta che il maggior Lotto di Tereno dove insiste il Bene immobile Oggetto della Presente Esecuzione Immobiliare Ricade, secondo i dettami del Vigente PRG del Comune di Ardea, in ZONA B Completamento, Sottozona B6 COMPLETAMENTO URBANO. Sottozona B6. I detti di PRG per questa sottozona B6 sono i seguenti: 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 sottozona si applica l'intervento diretto. a) Indice di fabbricabilità territoriale, It = 0,10 mc/mq; b) Indice di fabbricabilità fondiario, If = 0,60 mc/mq; c) Altezza massima, H = 7,50 ml, 		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



 12 di 12