

---

# 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* \*\*\*\*

*Il CTU Geometra Massimiliano Biagetti*

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni .....	7
Patti .....	7
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta .....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 417/2021 del R.G.E.....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 175.830,98</b> .....	18

## 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

---

**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 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.**

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Il sottoscritto Geometra Massimiliano BIAGETTI, in risposta al presente quesito riferisce come segue: Esaminata attentamente la documentazione presente agli atti di cui è causa **riferisce la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.**, e riferisce altresì che essa è stata depositata nei termini previsti. Detta circostanza è anche confermata dalla Relazione Preliminare redatta dall'Avvocato Bruna Monaco debitamente depositata agli Atti di cui è Causa.

## 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.

In merito all'atto di Provenienza con cui gli Esecutati sono diventati proprietari del Bene Immobile in Oggetto, il sottoscritto CTU riferisce che detto atto di Provenienza a Rogito Notaio Bernardo Cannata, Notaio in Castelnuovo di Porto del 25 maggio 2006 Repertorio n. 22700, Raccolta 11415, verrà inserito dal sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti, come allegato alla presente perizia Immobiliare.

## CONFINI

---

Sia il Villino nel suo insieme compresa l'area giardinata esclusiva di pertinenza, confina con Strada Via Savuto, Proprietà abitazione Particella 3620 subalterno 1 Int.1, Proprietà Abitazione Particella 3624 subalterno 2 Interno 2, salvo altri e più aggiornati Confinanti.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,40 mq	55,40 mq	1,00	55,40 mq	2,70 m	Piano Terra
Veranda	15,30 mq	15,30 mq	0,95	14,54 mq	2,70 m	Terra
Ambienti Vari al Piano Seminterrato	51,55 mq	51,55 mq	0,50	25,77 mq	2,70 m	Seminterrato
Area Girdinata esclusiva all'abitazione	180,00 mq	180,00 mq	0,18	32,40 mq	0,00 m	Terra

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>128,11 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>128,11 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si riferisce che al **Piano Terra, sono state effettuate delle modifiche** per quanto concerne la destinazione d'uso e la distribuzione degli spazi interni. Le modifiche edilizie che sono state Riscontrate Rispetto a ciò che è nelle Planimetrie agli Atti del Catasto e agli Atti del Comune di Ardea sono le seguenti: Ciò che era il locale ad uso garage ora è una cucina ad uso dell'abitazione e con essa comunicante e inglobata. 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. **Anche il Piano Seminterrato** è stato interessato da modifiche nella distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso che ha permesso di fatto 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.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 22/07/2005 al 25/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 54, Part. 3617 e 3624, Sub. 16 e 3 Categoria C Graffato : mappale 3617 sub. 16 graffato al 3624 sub. 3
Dal 22/02/2006 al 25/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 54, Part. 3624, Sub. 502 Categoria C6 Cl.9, Cons. 12 Rendita € 83,67 Piano Terra
Dal 25/05/2006 al 04/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 54, Part. 3624, Sub. 502 Categoria C6 Cl.9, Cons. 12 Superficie catastale 16 mq Rendita € 83,67 Piano Terra
Dal 26/05/2006 al 04/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 54, Part. 3617 e 3624, Sub. 16 e 3 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 74 mq Rendita € 630,08 Piano Terra e Seminterrato Graffato Il mappale 3617 sub. 16 è graffato al

Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti riferisce che nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) l'unico Titolare riportato (Ditta Catastale) è il solo Esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La signora Esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non è è riportata come titolare agli atti del Catasto.

## 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	3617	16		A7	4	4	74 mq	630,08 €	Terra e Piano Seminterrato	al mn 3624 sub 3
	54	3624	502		C6	9	12	16 mq	83,67 €	Terra	

### Corrispondenza catastale

Da Attento Esame dello Stato dei Luoghi in sede di sopralluogo del 24 maggio 2022 e attenta analisi della Documentazione Attuale Catastale e di quanto è agli Atti del Comune di Ardea, **si riferisce la non corrispondenza tra e quanto è descritto nelle attuali Planimetrie e agli Atti del Catasto Urbano, quanto è agli Atti del Comune di Ardea e quanto è lo Stato attuale dei Luoghi dei Luoghi (24 maggio 2022).**

**Si riferisce che sono state Rilevate le seguenti difformità:** al Piano Terra, vale a dire: sul parte del lato sinistro guardando l'ingresso alla abitazione c'è una tettoia e/o portico con struttura portante in Cemento armato e Ciò che era il locale ad uso garage ora è una cucina ad uso dell'abitazione inglobata all'abitazione stessa tramite apertura di una porta interna su struttura muraria non portante. La stanza da letto singola e il soggiorno, formano ora un unico ambiente ad uso soggiorno.

**Anche il Piano Seminterrato** è stato interessato da modifiche nella distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso che ha permesso di fatto 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 tre nuovi ambienti di varie dimensioni ed uso abitativo. si conclude riferendo altresì che ciò che prima in Catasto e al Comune di Ardea era un magazzino, ora è una stanza ad uso stanza da letto.

Il sottoscritto CTU riferisce che è **STATO POSSIBILE REPERIRE** la sola pratica DIA N. 256/05 del 23/09/2005. **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 Edilizia in Sanatoria, SCIA, CILA o altro,** che mi potessero mettere in condizione di valutare con precisione e sicurezza in merito alla regolarità edilizia DELL'IMMOBILE IN OGGETTO e della regolarità urbanistica delle difformità Edilizie riscontrate in sede di sopralluogo.

**Pertanto in merito alla Regolarità Urbanistica** del Bene Immobile in Oggetto ci si deve affidare **alle Sole**

**Planimetrie Catastali, e a quanto è stato possibile Visionare e reperire presso il Comune di Ardea.**

**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.

In ultimo il sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti riferisce che nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) **l'unico Titolare riportato (Ditta Catastale) è il solo Esecutato** \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La signora Esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non è riportata come titolare agli atti del Catasto.

## PRECISAZIONI

---

Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti riferisce 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.

La documentazione reperita 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.

**Il sottoscritto CTU riferisce che è stato possibile reperire la sola pratica DIA 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.

**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.

## PATTI

---

L'unità Immobiliare in Oggetto è Abitata dagli Esecutati unitamente ai Loro due Figli, così come mi è stato riferito dall'Esecutato in sede di sopralluogo del 24 maggio 2022.

## 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.

## PARTI COMUNI

---

In merito alle Parti Comuni Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti riferisce che nell'atto Notarile con il quale l'Esecutato ha acquistato i Beni Immobili Oggetto della Presente Esecuzione Immobiliare, Atto a Rogito del Notaio Bernardo Cannata di Castelnuovo di Porto del 25 maggio 2006, Repertorio n. 22.700, Raccolta n. 11.415 all'ARTICOLO 2 si riferisce che "La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova, ben noto alla parte acquirente, che lo ha trovato di pieno gradimento, senza avere alcuna eccezione da sollevare in merito, con ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, apparente e non apparente, e con la proporzionale quota di comproprietà ed i connessi diritti condominiali. La parte acquirente dà mandato alla Società venditrice a redigere e depositare il regolamento di condominio e lo accetta sin d'ora per sé e aventi causa.

Si precisa che, sul confine fra la corte distinta con particella 3617 subalterno 12, di pertinenza esclusiva della villa distinta in catasto alla particella 3623 subalterno 1, e la corte particella 3617 subalterno 13, di pertinenza esclusiva del villino distinto con la particella 3624 subalterno 1, insistono un pozzo ed il contatore dell'ENEL che sono di uso comune fra tutte le unità e le cui spese di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno a carico dei proprietari dell'intero condominio pro quota. La parte venditrice garantisce di essere in regola con il pagamento di tutti gli oneri condominiali ad oggi maturati."

Una parte Comune è una parete che divide il Bene Immobile in Oggetto con altra abitazione confinante.

**In Sede di sopralluogo del 24 maggio 2022**, L'Esecutato mi riferisce che altre Parti Comuni sono il Potabilizzatore dell'acqua corrente e la Corrente ENEL come già riferito.

Il Bene Immobile in Oggetto ha la Parete divisoria in comune con il Bene Immobile Confinante censito in Catasto Foglio 54 particella 3624 sub. 2. con il quale è in aderenza appunto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti riferisce che nell'atto Notarile con il quale l'Esecutato ha acquistato i Beni Immobili Oggetto della Presente Esecuzione Immobiliare, Atto a Rogito del Notaio Bernardo Cannata di Castelnuovo di Porto del 25 maggio 2006, Repertorio n. 22.700, Raccolta n. 11.415 all'ARTICOLO 5) si apprende che La parte venditrice garantisce il diritto alienato e l'immobile che ne è oggetto dichiarando che sullo stesso non gravano garanzie reali, privilegi anche fiscali, pignoramenti, sequestri, oneri, diritti reali o personali che possano diminuirne il libero godimento o il valore, ad eccezione:

- di atti d'obbligo edilizi stipulati con il comune di Ardea sia per l'ottenimento della concessione edilizia e che per la previsione della realizzazione di idoneo impianto di smaltimento dei liquami provenienti dai progettati edifici, ai miei rogiti in data 10 giugno 2004, rep. n. 20.128/9374 reg.to a Roma 3 il 24 giugno 2004 al n. 100.246, trascritto il 22 giugno 2004 al n. 20.970 ed in data 9 giugno 2005, rep. n. 21.535/10.471, reg.to a Roma 3 il 28 giugno 2005 e trascritto il 1° luglio 2005 al n. 24.806, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare.

Le parti dichiarano di essere a conoscenza che:

- il terreno su cui insiste quanto in oggetto, pur essendo di natura privata ed edificabile, risulta gravato da un vincolo di uso civico a favore dei cittadini del Comune di Ardea;
- che la società venditrice ha pagato gli oneri di liquidazione in data 10 giugno 2004 e che detto importo, non

avendo ancora il Visto Regionale, potrebbe essere soggetto a modifica, pertanto, eventuali futuri oneri di liquidazione saranno in ogni caso a carico della stessa parte acquirente; parimenti eventuali rimborsi di quanto già versato, saranno a beneficio della parte acquirente.

Per quanto riguarda la Liquidazione degli Usi Civici, il sottoscritto per maggior sicurezza in data 17 marzo 2022 si è recato presso l'Ufficio di Competenza degli Usi Civici di Ardea e a seguito di giuste ricerche, si riferisce come segue: "Con Pratica di Uso Civico a nome di Saltari Marcello, Pratica numero 58/2018 del 11/09/2018, protocollo 53345. Pratica di Uso Civico con cui è stata rilasciata Determina per la Liquidazione dell'Uso Civico N. 1379 del 25/09/2018 (Esito Positivo) per un terreno di metri quadri 12121 e per la somma di € 44818,00. Il Tutto alla Regione Lazio Bollettino VCY0790 del 10/06/2004.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di fabbricato per Civile Abitazione al Piano terra con antistante portico e sul lato sinistro guardando l'ingresso alla abitazione c'è una tettoia e/o portico con struttura portante in Cemento armato. E' presente altresì il Piano Seminterrato comunicante con l'abitazione al Piano Terra tramite scala interna.

Le strutture portanti sono le seguenti: Fondazioni in Cemento Armato, strutture portanti verticali in Piastroni in Cemento Armato e solai in latero cemento. Copertura in latero cemento con manto di tegole in laterizio. Le Tamponature sono in mattoni forati. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. Le pareti interne sono anch'esse intonacate e tinteggiate. Il w.c. bagno e la cucina hanno le pareti rivestite in materiale ceramico. Le finestre sono in legno a doppia camera con persiane in ferro con chiave.

Le porte interne sono in legno, la porta di accesso è del tipo blindata. L'abitazione è termo autonoma.

Sia l'impianto elettrico, idraulico che di riscaldamento hanno Certificazioni depositate agli atti del Comune di Ardea.

**Il Bene Immobile in Oggetto ha in comune** con altri Beni Immobili il Potabilizzatore dell'acqua corrente e un pozzo e il contatore ENEL.

Situazione del Pozzo e del Contatore ENEL bene specificata all'articolo 2 dell'atto con cui gli Esecutati sono diventati proprietari del Bene Immobile in Oggetto.

Il giardino è recintato ed ha cancello d'accesso in metallo. Lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite allaccio alla rete fognaria Comunale; l'approvvigionamento idrico avviene tramite, come mi riferisce in sede di sopralluogo L'Esecutato, tramite Pozzo e Potabilizzatore che è Parte Comune con le Altre Abitazioni del Condominio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

**L'unità Immobiliare in Oggetto è Abitata dagli Esecutati unitamente ai Loro due Figli**, così come mi è stato riferito dall'Esecutato in sede di sopralluogo del 24 maggio 2022. Il Tutto giusto Atto di Vendita a Rogito del Notaio dott. Bernardo CANNATA, Notaio in Castelnuovo di Porto del 25 maggio 2006, Repertorio 22700, raccolta 11415, registrato a Roma 3 il 25/05/2006, al numero 11584, Serie 1T.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/10/1968 al 18/09/2003	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio E. Colabucci coadiutore del Notaio L. Mannella, Notaio in Roma	18/10/1968	810064	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2	23/10/1968		61018
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/09/2003 al 25/05/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bernardo Cannata, Notaio in Castelnuovo di Porto (RM)	18/09/2003	19222	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Roma 2	03/10/2003	44684	29719
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 25/05/2006 al 03/01/2022	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bernardo Cannato, Notaio in Castelnuovo di Porto	25/05/2006	22700	11415
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Roma 2	26/05/2006	33818	19311
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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

In merito all'atto di Provenienza con cui gli Esecutati sono diventati proprietari del Bene Immobile in Oggetto, il sottoscritto CTU riferisce che detto atto di Provenienza a Rogito Notaio Bernardo Cannata, Notaio in Castelnuovo di Porto del 25 maggio 2006 Repertorio n. 22700, Raccolta 11415, verrà inserito dal sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti, come allegato alla presente perizia Immobiliare.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 03/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Agenzia del Territorio di Roma 2 il 26/05/2006  
Reg. gen. 33819 - Reg. part. 9235  
Importo: € 555.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 185.000,00  
Rogante: Notaio Bernardo Cannata, Notaio in Castelnuovo di Porto  
Data: 25/05/2006  
N° repertorio: 22701  
N° raccolta: 11416  
Note: Nella Nota di Iscrizione di ipoteca sopra menzionata del 26/06/2006 Formalità 11416, il "regime" è indicato "Bene Personale". Nell'Atto Notarile di Contratto di Mutuo Fondiario a Rogito del Notaio Bernardo Cannata di Castelnuovo di Porto del 25/05/2006, Repertorio 22701, Raccolta 11416, il Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno dichiarato di essere di stato civile coniugati in comunione legale dei beni.

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Ufficio Provinciale di Roma, Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 03/01/2022  
Reg. gen. 47 - Reg. part. 47  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Da Indagini Effettuate presso l'Ufficio di Competenza del Comune di Ardea risulta che 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 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,  $I_t = 0,10$  mc/mq;

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

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

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti richiama che nell'atto Notarile con il quale l'Esecutato ha acquistato i Beni Immobili Oggetto della Presente Esecuzione Immobiliare, Atto a Rogito del Notaio Bernardo Cannata di Castelnuovo di Porto del 25 maggio 2006, Repertorio n. 22.700, Raccolta n. 11.415 all'ARTICOLO 7) si apprende come segue: Ai sensi e per gli effetti dell'art. 76 del D.L. 28 dicembre 2000 n. 445, previa ammonizione da parte di me notaio sulle responsabilità penali per dichiarazioni mendaci, la parte alienante dichiara:

- a norma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380:

- che quanto venduto è stato edificato in virtù di Permesso di Costruire n. 96 E 04, pratica n. 201/03, rilasciato in data 11 giugno 2004 e che le opere del tutto conformi al progetto approvato; - che sono state presentate D.I.A. in data 12 maggio 2005 ed in data 23 settembre 2005;

- che lo stesso è idoneo ad ottenere la certificazione di agibilità, che la medesima società si obbliga a richiedere a sua cura e spese nei minimi tempi tecnici.

**Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea** in merito alle due Pratiche DIA si aggiunge che dette due Pratiche DIA sono così meglio identificate presso il Comune di Ardea come segue:

1) Pratica DIA N. 113/2005 del 12/05/2005; 2) Pratica DIA N. 256/05 del 23/09/2005. 2) Domanda di Rilascio del Certificato di Abitabilità protocollo 28113 del 03 luglio 2007.

**Da sopralluogo effettuato in data 24 maggio 2022**, l'unità Immobiliare in Oggetto presenta le seguenti difformità Edilizie **NON SUPPORTATE DA GIUSTE AUTORIZZAZIONI COMUNALI**.

Si riferisce che sono state rilevate le seguenti difformità: al Piano Terra, vale a dire: sul parte del lato sinistro del maggior fabbricato è stata realizzata una tettoia e/o portico con struttura portante in Cemento armato.

Ciò che era il locale ad uso garage ora è una cucina ad uso dell'abitazione inglobata all'abitazione tramite apertura di una porta interna su struttura muraria non portante. La stanza da letto singola e il soggiorno, formano ora un unico ambiente ad uso soggiorno.

**Anche il Piano Seminterrato** è stato interessato da modifiche nella distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso che ha permesso di fatto 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 una stanza da letto.

Il sottoscritto CTU riferisce che è stato possibile reperire la sola pratica DIA n. 256/05 del 23/09/2005.

**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 Prati 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 minimamente in condizione di valutare con precisione e sicurezza in merito alla regolarità

edilizia delle difformità Edilizie riscontrate in sede di sopralluogo.

**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.

**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**.

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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si precisa che le certificazioni di conformità degli impianti sono riferite allo stato dei luoghi così come da Progetto Approvato e da Richiesta di Abitabilità presentata al Comune di Ardea e non come è lo stato dei luoghi ad oggi.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti richierisce che nell'atto Notarile con il quale l'Esecutato ha acquistato i Beni Immobili Oggetto della Presente Esecuzione Immobiliare, Atto a Rogito del Notaio Bernardo Cannata di Castelnuovo di Porto del 25 maggio 2006, Repertorio n. 22.700, Raccolta n. 11.415 all'ARTICOLO 5) si apprende che La parte venditrice garantisce il diritto alienato e l'immobile che ne è oggetto dichiarando che sullo stesso non gravano garanzie reali, privilegi anche fiscali, pignoramenti, sequestri, oneri, diritti reali o personali che possano diminuirne il libero godimento o il valore, ad eccezione:

- di atti d'obbligo edilizi stipulati con il comune di Ardea sia per l'ottenimento della concessione edilizia e che per la previsione della realizzazione di idoneo impianto di smaltimento dei liquami provenienti dai progettati edifici, ai miei rogiti in data 10 giugno 2004, rep. n. 20.128/9374 reg.to a Roma 3 il 24 giugno 2004 al n. 100.246, trascritto il 22 giugno 2004 al n. 20.970 ed in data 9 giugno 2005, rep. n. 21.535/10.471, reg.to a Roma 3 il 28 giugno 2005 e trascritto il 1° luglio 2005 al n. 24.806, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare.

Le parti dichiarano di essere a conoscenza che:

- il terreno su cui insiste quanto in oggetto, pur essendo di natura privata ed edificabile, risulta gravato da un

vincolo di uso civico a favore dei cittadini del Comune di Ardea;

- che la società venditrice ha pagato gli oneri di liquidazione in data 10 giugno 2004 e che detto importo, non avendo ancora il Visto Regionale, potrebbe essere soggetto a modifica, pertanto, eventuali futuri oneri di liquidazione saranno in ogni caso a carico della stessa parte acquirente; parimenti eventuali rimborsi di quanto già versato, saranno a beneficio della parte acquirente.

In Sede di sopralluogo del 24 maggio 2022, L'Esecutato mi riferisce che altre Parti Comuni sono il Potabilizzatore dell'acqua corrente e la Corrente ENEL come già riferito nonché la parete in Comune e Divisoria tra l'Unità Immobiliare in Oggetto e l'Unità Immobiliare Confinante e in aderenza censita in Catasto al Foglio 54 particella 3624 sub. 2, (siamo di fronte a villetta a schiera).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **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: **Piano Terra:** 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 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)

Valore di stima del bene: € 192.165,00

Al valore complessivo stimato dovranno obbligatoriamente essere effettuate delle detrazioni in base ai seguenti parametri:

- 1) Coefficiente di vetustà dell'Immobile tratto da Circolare del Ministero LL.PP 28 febbraio 1955 n. 2222: 2% (due virgola zero zero per cento);
- 2) Oneri legati all'adeguamento degli impianti tecnologici (idrico, elettrico, riscaldamento, ecc...): 4% circa;
- 3) Detrazione in considerazione della circostanza che per l'immobile, nella vendita forzata, non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa (art. 2922 del Codice Civile), 2,5% circa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - 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	%
Oneri legati all'adeguamento degli impianti tecnologici (idrico, elettrico, riscaldamento, ecc...): 4% circa;	4,00	%
Detrazione in considerazione della circostanza che per l'immobile, nella vendita forzata, non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa (art. 2922d d	2,50	%

**Valore finale di stima: € 175.830,98**

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 27/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Biagetti Massimiliano

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Acquisto dei Beni Immobili Oggetto di Esecuzione Immobiliare
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa dove sorge il Maggior Fabbricato Foglio 54 mn 3617 e 3624
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie Catastali sia dell'abitazione che del Garage in Oggetto
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure Catastali Storiche dei Beni Immobili Oggetto di Esecuzione Immobiliare.

## 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: **Piano Terra:** 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 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,li0 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**

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

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 175.830,98**

---

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	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		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	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	<b>Superficie</b>	128,11 mq
<b>Stato conservativo:</b>	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.		
<b>Descrizione:</b>	<p>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 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.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		