
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Middei Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 248/2021 del R.G.E.

promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 4 |
| Premessa..... | 4 |
| Descrizione | 5 |
| Lotto Unico..... | 6 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 6 |
| Titolarità | 6 |
| Confini | 6 |
| Consistenza | 7 |
| Cronistoria Dati Catastali foglio 55 p.la 1156 sub. 2 e sub 3..... | 7 |
| Cronistoria Dati Catastali foglio 55 p.la 784 | 8 |
| Dati Catastali | 9 |
| Precisazioni..... | 9 |
| Patti | 9 |
| Stato conservativo..... | 10 |
| Parti Comuni..... | 10 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 10 |
| Stato di occupazione | 10 |
| Normativa urbanistica..... | 10 |
| Regolarità edilizia..... | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali | 12 |
| Stima / Formazione lotti | 12 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 19 |
| Lotto Unico | 19 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 248/2021 del R.G.E. (riunita con la R.G. 446/2022) | 21 |
| Lotto Unico | 21 |



INCARICO

In data 05/08/2021, il sottoscritto Arch. Middei Mauro, con studio in Via Camillo Meda, 32 - 00049 - Velletri (RM), email mauro.middei@gmail.com, PEC m.middei@pec.archrm.it, Tel. 328 8677398, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/08/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** –Piena proprietà di una Villetta (parte di una bifamiliare) suddivisa in due appartamenti con giardino e Box Auto ubicata a Ardea (RM) - Via Priamo n.59, piano Terra, accessibile da un terreno con quota di proprietà pari ad 1/2.

Il sottoscritto ha presentato l'elaborato peritale della procedura con R.G. 248/21, escluso il terreno di accesso al lotto, in data 13.01.2022, che è parte integrante del presente elaborato.

A seguito dell'udienza del 07.10.2022 il G.E. Dott.ssa Anna Luisa di Serafino nominava il sottoscritto per l'integrazione della C.T.U. a seguito del pignoramento del terreno di accesso al lotto, non indicato nella prima procedura individuata con R.G. 248/21. Nel verbale di udienza veniva specificato che il sottoscritto doveva integrare la C.T.U. entro 60 gg. La notifica del verbale di udienza citato è avvenuto tramite pec in data 02.02.2023.

Si precisa che il bene che costituisce integrazione alla precedente perizia non è vendibile singolarmente e pertanto va inglobato nella valutazione generale di tutto il compendio immobiliare. Per questo motivo, il presente elaborato peritale riporta l'intera C.T.U. con tutti gli immobili pignorati, sia nella procedura con R.G. 248/21 che con quella con R.G. 446/2022, con i valori attualizzati.

A seguito delle osservazioni presentate dall'Avvocato della parte esecutata, Avv. ***OMISSIS***, via mail in data 11.01.2022 (Allegato n. 8) si ha che:

- Punto 1. NON VIENE PRESO IN CONSIDERAZIONE in quanto nella presente perizia viene già calcolato il box auto come tale, vedasi il paragrafo della consistenza, e che gli abusi non sono sanabili, vedasi paragrafo di stima;
- Punto 2: è stato meglio evidenziato quanto già espresso nella perizia preliminare nel paragrafo "descrizione" della presente perizia;
- Punto 3: NON VIENE PRESO IN CONSIDERAZIONE in quanto i terrazzi esterni possono essere regolarizzati con la presentazione di una S.C.I.A., descritta nella presente perizia e contabilizzata.
- Punto 4: NON VIENE PRESO IN CONSIDERAZIONE in quanto è già presente nell'Allegato Fascicolo Generale della presente perizia;
- Punto 5: VIENE PRESO IN CONSIDERAZIONE ed esposto nel paragrafo "stima" della presente perizia, in quanto valutata congrua l'osservazione ed attuabile per quanto espresso nel tariffario della Regione Lazio del 2020: *"i prezzi riportati nella tariffa risultano sottostimati rispetto alla situazione del mercato locale. In questo caso il progettista può incrementare percentualmente i prezzi fino ad un massimo del 20%, ma dovrà espressamente dichiarare, nella pagina iniziale dell'elenco prezzi di progetto, che sussistono una o più delle seguenti motivazioni:*
 - lavori di modesta entità comunque richiedenti una consistente organizzazione di cantiere; [...]"



- Punto 6: NON VIENE PRESO IN CONSIDERAZIONE in quanto la superficie da stimare viene correttamente calcolata tramite parametri nel paragrafo “consistenza” della presente perizia;
- Punto 7: NON VIENE PRESO IN CONSIDERAZIONE in quanto è già stato considerato tecnicamente corretto nella presente perizia.
- NON VIENE PRESO IN CONSIDERAZIONE il preventivo valutato da una Ditta in quanto è totalmente arbitrario mentre i prezzi riportati nel Tariffario sono la base di ogni valutazione espressa in ambito di Lavori Pubblici, a cui le ditte applicano un ribasso, ed è pertanto una valutazione oggettiva.

DESCRIZIONE

Dopo aver acceduto presso i luoghi di causa (n. 1 accesso), presso il Comune di Ardea (n.4 accessi), presso il N.C.E.U. (n. 1 accesso), il sottoscritto è in grado di affermare con certezza che gli immobili pignorati sono di proprietà condivisa, 1/3 ciascuno dagli esecutati, di ***OMISSIS***, ***OMISSIS*** e ***OMISSIS***, e nello specifico consistono in:

- Piena proprietà di una Villetta (parte di bifamiliare), al piano Terra, suddivisa in due appartamenti con giardino e Box Auto ubicata a Ardea (RM) in Via Priamo n.59, censita al N.C.E.U. del suddetto comune al foglio 55 particella 1156 sub.1 (corte), sub.2 (appartamento), sub.3 (Box Auto);
- proprietà per 1/2 del terreno di accesso al lotto e censito al N.C.T. del suddetto comune al foglio 55 particella 784.

L'accesso al lotto avviene da Via Priamo tramite una particella (f. 55 p.lla 784) di proprietà degli esecutati per 1/2, ma catastalmente ancora (erroneamente) censita al precedente proprietario. Si deve precisare che tale particella è inserita nell'atto di acquisto degli esecutati (Allegato n.5) ed è, di fatto, l'unico possibile passaggio alla bifamiliare.

All'interno del lotto è presente un Giardino (sub.1) di circa 380,00 mq. parzialmente pavimentato e parzialmente a prato.

L'immobile destinato alla residenza (sub.2) è stato frazionato dai proprietari in n.2 unità immobiliari. L'accesso al primo appartamento si ha tramite ingresso posto sul lato Ovest, preceduto da un terrazzo di circa 16,40 mq posto a quota +0,70 m rispetto al terreno circostante. All'interno di questo appartamento è presente una Zona Giorno con Angolo Cottura ed un Bagno, da questa zona si accede direttamente ad una Camera da letto con Bagno interno. L'appartamento ha una superficie lorda di 62,40 mq.

L'accesso al secondo appartamento si ha tramite ingresso posto sul lato Sud, preceduto da un portico di circa 16,80 mq posto a quota +0,58 rispetto al terreno circostante. Si entra direttamente nella Zona Giorno con Angolo Cottura, e da questa si accede ad una Camera da letto, e ad un disimpegno che permette l'accesso ad un bagno posto a quota -0,26 rispetto all'appartamento. L'intero appartamento ha una superficie lorda di 45,50 mq. Le finestre sono in pvc con grate e tapparelle. I pavimenti e i rivestimenti sono in grés porcellanato. L'impianto di riscaldamento è centralizzato tra i due appartamenti con una caldaia "Habitat" ed elementi radianti in alluminio, Ventilconvettori e scaldasalviette nei bagni.

La struttura dell'edificio, come riportato dal certificato di idoneità statica, è del tipo misto, parzialmente con telaio in c.a. ed in parte con muratura portante in blocchi di tufo e cordoli di collegamento in c.a. La copertura è in legno rivestita con tegole. Le fondazioni sono con plinti per i pilastri in c.a. e a tipo continuo sotto la muratura.

Il box auto (sub.3) è stato adibito ad appartamento ed ampliato. Un piccolo ingresso, preceduto da una zona pavimentata che permette alla Camera ed al Bagno posti a quota -0,17, e degli scalini portano alla Zona Giorno con angolo cottura posti a quota +0,17. L'intero Box Auto ha una superficie lorda di 40,83 mq. L'impianto di acqua calda sanitaria è costituito da una caldaia marca "Labiasi" e all'interno sono



presenti condizionatori inverter di marca "Olimpia Splendid" per funzioni caldo/freddo. Esternamente l'edificio è rifinito con intonaco e copertura parzialmente a terrazzo (non praticabile) e parzialmente con tetto inclinato ad una falda.

L'intero complesso edilizio, costituito dalle due abitazioni e dal box auto, scaricano nella condotta comunale, come evidenziato nella documentazione comunale acquisita (Allegato n.3).

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 dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** –Piena proprietà di una Villetta (parte di una bifamiliare) suddivisa in due appartamenti con giardino e Box Auto ubicata a Ardea (RM) - Via Priamo n.59, piano Terra, accessibile da un terreno con quota di proprietà pari ad 1/2.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

1. Villetta (parte di bifamiliare), al piano Terra, suddivisa in due appartamenti con giardino e Box Auto ubicata a Ardea (RM) in Via Priamo n.59, censita al N.C.E.U. del suddetto comune al foglio 55 particella 1156 sub.1 (corte), sub.2 (appartamento), sub.3 (Box Auto)

- ***OMISSIS***
- ***OMISSIS***
- ***OMISSIS***

2. terreno di accesso al lotto e censito al N.C.T. del suddetto comune al foglio 55 particella 784

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

CONFINI

Il lotto oggetto della presente procedura confina con:

1. Terreno individuato al N.C.E.U. al Foglio 55 p.lla 1156:

- A Nord con villetta speculare di proprietà non conosciuta, identificata come da stralcio catastale, nella p.lla 618, salvo altri;



- A Sud distacco su altra proprietà non conosciuta, identificata come da stralcio catastale, nella p.lla 619, salvo altri;
 - A Nord-Est distacco su altra proprietà non conosciuta, identificata come da stralcio catastale, nella p.lla 608, salvo altri;
 - A Sud-Ovest in parte distacco su altra proprietà non conosciuta, identificata come da stralcio catastale, nella p.lla 618, salvo altri; ed in parte distacco su viale condominiale, identificato come da stralcio catastale, nella p.lla 784.
2. Terreno individuato al N.C.T. al Foglio 55 p.lla 784:
- A sud e sud-est distacco su altra proprietà non conosciuta, identificata come da stralcio catastale, nella p.lla 624, salvo altri;
 - A sud-ovest distacco su Via Priamo;
 - A Nord-ovest con distacco su altra proprietà non conosciuta, identificata come da stralcio catastale, nelle p.lle 623 e 618, salvo altri;
 - A Nord-est con la p.lla 1156 di proprietà degli esecutati.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione 1 | 61,01 mq | 62,40 mq | 1,00 | 62,40 mq | | Terra |
| Abitazione 2 | 43,92 mq | 45,50 mq | 1,00 | 45,50 mq | | Terra |
| Box Auto | 33,29 mq | 40,83 mq | 0,50 | 20,42 mq | | Terra |
| Terrazza | 16,40 mq | 16,40 mq | 0,20 | 3,28 mq | | Terra |
| Portico | 16,80 mq | 16,80 mq | 0,35 | 5,88 mq | | Terra |
| Giardino | 380,00 mq | 380,00 mq | 0,05 | 19,00 mq | | Terra |
| Terreno | 29,00 mq | 29,00 mq | 1,45 | 1,45 mq | | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 157,68 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 157,68 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI FOGLIO 55 P.LLA 1156 SUB. 2 E SUB 3

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|---------------|--|
| Dal 20/12/1990 al 26/12/2000 | ***OMISSIS*** | Catasto Fabbricati Fg. 55, <u>Part. 1156, Sub. 3</u> Categoria C6 Cl.9, Cons. 17 mq Rendita € 118,53 Piano T |



| | | |
|---|---|---|
| Dal 20/12/1990 al 26/12/2000 | ***OMISSIS*** | Catasto Fabbricati Fig. 55, <u>Part. 1156, Sub. 2</u> Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 Rendita € 371,85 Piano T |
| Dal 26/12/2000 al 28/05/2008 | ***OMISSIS***per 1/2; ***OMISSIS***per 1/2. | Catasto Fabbricati Fig. 55, <u>Part. 1156, Sub. 3</u> Categoria C6 Cl.9, Cons. 17 mq Rendita € 118,53 Piano T |
| Dal 26/12/2000 al 28/05/2008 | ***OMISSIS***per 1/2; ***OMISSIS***per 1/2. | Catasto Fabbricati Fig. 55, <u>Part. 1156, Sub. 2</u> Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 Rendita € 371,85 Piano T |
| Dal 28/05/2008 al 18/10/2021 | ***OMISSIS***per 1/3; ***OMISSIS***per 1/3; ***OMISSIS***per 1/3. | Catasto Fabbricati Fig. 55, <u>Part. 1156, Sub. 3</u> Categoria C6 Cl.9, Cons. 17 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 118,53 Piano T |
| Dal 28/05/2008 al 18/10/2021 | ***OMISSIS***per 1/3; ***OMISSIS***per 1/3; ***OMISSIS***per 1/3. | Catasto Fabbricati Fig. 55, <u>Part. 1156, Sub. 2</u> Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 131 mq Rendita € 557,77 Piano T |

CRONISTORIA DATI CATASTALI FOGLIO 55 P.LLA 784

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|--|--|
| Dal 28/03/2018 al 18/10/2019 | ***OMISSIS***per 1/2; ***OMISSIS***per 1/2 | Catasto Terreni Fig. 55, <u>Part. 784</u> Qualità Pascolo Cl.1, Cons. 58 mq Redd. Dominicale € 0,10 Redd. Agrario € 0,04 |
| Dal 18/10/2019 al 28/02/2023 | ***OMISSIS***per 1/2; ***OMISSIS***per 1/200; ***OMISSIS***per 99/200. | Catasto Terreni Fig. 55, <u>Part. 784</u> Qualità Pascolo Cl.1, Cons. 58 mq Redd. Dominicale € 0,10 Redd. Agrario € 0,04 |



DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 55 | 1156 | 2 | | A3 | 3 | 6 | 131 mq | 557,77 € | T | | |
| | 55 | 1156 | 3 | | C6 | 9 | 17 mq | 21 mq | 118,53 € | T | | |

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | |
|----------------------|--------|-------|------|---------------------|---------|--------|----------------------|------------------|---------------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Qualità | Classe | Superficie catastale | Redd. Dominicale | Redd. Agrario |
| | 55 | 784 | | | Pascolo | 1 | 58 mq | 0,10 € | 0,04 € |

PRECISAZIONI

La documentazione in atti risulta essere completa ad esclusione di:

- non è presente in catasto l'elaborato Planimetrico della particella 1156;
- in catasto non è stata aggiornata la ditta nella particella 784 con i nomi degli esecutati;
- non è presente in catasto la visura catastale della p.lla 1156 sub. 1.

Il sottoscritto, in data 27.02.2023, ha presentato istanza, presso il servizio telematico del catasto, per l'aggiornamento della Ditta relativo alla particella identificata catastalmente al N.C.T. al foglio 55 p.lla 784. Tale richiesta non è stata accettata dal catasto (Allegato n.2) in quanto nell'atto di acquisto dell'immobile da parte degli esecutati (Allegato n. 5) viene descritto il terreno in oggetto, in modo inequivocabile, ma il notaio non ha scritto il numero della particella.

Sono stati acquisiti:

- in catasto: la stralcio catastale, la planimetria e le visure catastali (Allegato 2 - Documentazione Catastale);
- al Comune di Ardea (Rm): la documentazione inerente la legittimità del fabbricato (Allegato 3 - Documentazione Comunale);
- Dai proprietari: Atto di proprietà, Certificati di residenza e invalidità e Domanda di Sanatoria.

PATTI

Attualmente l'immobile risulta occupato da:

- ***OMISSIS***, in quanto proprietario, nell'abitazione 1.
- ***OMISSIS***, in quanto proprietario, nel Box Auto.
- ***OMISSIS*** con il figlio minore nell'abitazione 2.



STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in un discreto stato conservativo e necessita di lavori di manutenzione ordinaria. Il box auto, attualmente destinato ad abitazione, necessita di lavori di manutenzione straordinaria.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono identificate nel viale di accesso, identificato come da stralcio catastale, nella p.lla 784, condiviso con l'altra porzione di bifamiliare identificato come da stralcio catastale, nella p.lla 618.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura dell'edificio, come riportato dal certificato di idoneità statica, è del tipo misto, parzialmente con telaio in c.a. ed in parte con muratura portante in blocchi di tufo e cordoli di collegamento in c.a. La copertura è in legno rivestita con tegole. Le fondazioni sono con plinti per i pilastri in c.a. e a tipo continuo sotto la muratura.

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente l'immobile risulta occupato da:

- ***OMISSIS***, in quanto proprietario, nell'abitazione 1.
- ***OMISSIS***, le, in quanto proprietario, nel Box Auto.
- ***OMISSIS***, con il figlio minore nell'abitazione 2.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel P.R.G. del Comune di Ardea (RM) l'immobile oggetto della presente esecuzione è compreso in "ZONA B7 - Completamento Residenziale" come definita dalle Norme Tecniche di Attuazione con le seguenti prescrizioni:

- a) Indice di fabbricabilità territoriale: 0,34 mc/mq
- b) Indice di fabbricabilità fondiario: 0,50 mc/mq
- c) Altezza massima: 7,50 ml

Il terreno in oggetto ricade all'interno del P.T.P.R. della Regione Lazio in:

- TAV A34 Foglio 399: "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- TAV B34 Foglio 399: "Aree Urbanizzate del PTPR" e "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla documentazione acquisita al Comune di Ardea (Rm) si è dedotto che:

- L'immobile è stato edificato nel 1964, dopo aver ottenuto il parere favorevole da parte della commissione edilizia dell'allora Comune di Pomezia in data 07/05/1963, come da dichiarazione dell'allora proprietario ***OMISSIS*** in data 14.01.1986 e dalla Perizia Giurata depositata al Comune di Ardea dall'Ing. ***OMISSIS*** in data 08.05.2009;



- Per l'immobile è stata presentata al Comune di Ardea (Rm) una domanda di Condono Edilizio ai sensi della legge 47/85 presentata in data 04.03.86;
- A seguito dell'integrazione di documentazione, presentata a firma di ***OMISSIS*** (in qualità di proprietario) in data 08.05.2019, risulta completa la documentazione per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria da parte del Comune di Ardea (Rm) e, pertanto dovrà essere solo redatto e rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria, a firma del Dirigente del Comune di Ardea, previo pagamento della marca da bollo da € 16,00;
- Il terreno sul quale insistono gli immobili ha una superficie totale di mq. 554,00;
- L'immobile ha una superficie abitabile di mq. 90,65 e il Box Auto ha una superficie netta di mq. 17.

A seguito del sopralluogo eseguito dal sottoscritto CTU in data 13.10.2021 è stata rilevata la presenza di difformità tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici presentati per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria al Comune di Ardea (Rm). Nello specifico, le difformità possono essere sintetizzate come segue:

1. Frazionamento dell'immobile da una a due unità immobiliari;
2. Diversa distribuzione interna e alcune nuove aperture, solo in alcune parti dell'immobile;
3. Chiusura del portico, posto sul lato sud-est, attraverso la realizzazione di una tamponatura che ha permesso la realizzazione di un bagno interno;
4. Realizzazione di un terrazzo posto antistante l'entrata, a sud-ovest, dell'appartamento 1;
5. Realizzazione di portico posto antistante l'entrata, a sud-est, dell'appartamento 2;
6. Realizzazione di marciapiede che perimetra l'immobile nella parte sud-est;
7. Ampliamento dell'appartamento n.2, sul lato nord-est, tramite la realizzazione di un ripostiglio ed un bagno, con un terrazzo raggiungibile solo dal giardino;
8. Diversa destinazione d'uso del box auto ad abitazione;
9. Ampliamento del box auto sul lato nord.

Dalle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Ardea, per la zona B7, si deduce che la Cubatura massima fabbricabile sul terreno è pari a: mq. 554,00 x 0,50 = mc. 277,00

Dalla Domanda presentata al Condono Edilizio del Comune di Ardea in data 04/03/1986 la cubatura costruita risulta essere pari a mc. 485,00 e pertanto maggiore dei mc. 277,00 realizzabili per il lotto in oggetto. Si deduce pertanto che, le parti realizzate in ampliamento, esclusivamente quelle che costituiscono aumento di volumetria (cubatura) all'edificio esistente, dovranno essere demolite (punti nn.3-7-9 del sopra indicato elenco).

L'ampliamento del box auto, oltre a quanto precedentemente esposto, non può essere legittimato perché non rispetta il punto 3 dell'art.5 delle N.T.A. del Comune di Ardea (Rm), sulle distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà: *"In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà sarà di ml.5,00 [...]".*

Il box auto non potrà mantenere la presente destinazione d'uso in quanto privo delle condizioni minime di agibilità quali: altezze minime, dimensioni minime degli ambienti, superfici aero-illuminanti ai sensi del D.M. 05.07.1975, ecc. (punto n.8 del sopra indicato elenco).

La realizzazione del portico è stata eseguita senza alcuna autorizzazione preventiva da parte del Genio Civile, oltre che da parte del Comune di Ardea, pertanto non potrà essere legittimato ma solo demolito (punto n.8 del sopra indicato elenco).



Dovrà essere legittimato lo stato dei luoghi, per quanto sopra descritto, con la presentazione al Comune di Ardea di una SCIA ai sensi dell'art. 36 del D.lgs 380/01 in cui si dovranno rimuovere le parti descritte nei punti nn.3-7-8-9 e legittimare la diversa distribuzione interna (punto 2) con il frazionamento (punto 1) mentre, le aperture non conformi saranno legittimate al Comune con la medesima SCIA che trasmetterà l'abuso alla Procura e al Genio Civile per completare la pratica.

La legittimazione dell'attuale situazione edilizia, ove possibile e per quanto sopra esposto, per le parti del bene oggetto della presente C.T.U., comporta il pagamento di oneri da versare al Comune di Ardea (Rm), come meglio descritto nel paragrafo "stima" della presente perizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti le spese del Consorzio di Tor San Lorenzo ma non quantificate dai proprietari.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** -Piena proprietà di una Villetta (parte di una bifamiliare) suddivisa in due appartamenti con giardino e Box Auto ubicata a Ardea (RM) - Via Priamo n.59, piano Terra, accessibile da un terreno con quota di proprietà pari ad 1/2.

STIMA SINTETICA

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile oggetto della stima. Il valore commerciale del bene è stato determinato partendo dai valori stabiliti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al Semestre 1/2022). Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione attuale del mercato della domanda e dell'offerta, si è determinato che, per Destinazione Residenziale, nel Comune di Ardea (Rm) e nella zona E2/Suburbana/LIDO DI TOR SAN LORENZO - LA FAVORITA (VIALE ENEA):

Valore OMI al 1° sem. 2022 min: €/mq 1.200,00 e max: €/mq 1.750,00.

Pertanto si ha che:

Valore normale = Valore normale unitario x superficie utile lorda (mq).

Dove, il Valore unitario = Val OMI MIN + (VAL OMI MAX - VAL OMI MIN) X K

K rappresenta la media ponderata dei coefficienti di merito K1 e K2 (rispettivamente relativi alle caratteristiche dell'immobile che attengono in particolare al taglio, al livello del piano) ed è calcolato in base alla formula seguente: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

K1 (Taglio superficie) = 0

fino a 45 mq = 1

oltre 45 mq fino a 70 mq = 0,8

oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5



oltre 120 mq fino a 150 mq = 0,3
oltre 150 mq = 0

K2 (Livello di piano) = 1 (in quanto villetta)

piano seminterrato = 0

piano terreno = 0,2

piano primo = 0,4

piano intermedio = 0,5

piano ultimo = 0,8

piano attico = 1

Valore normale = €/mq 1.200 + (€/mq 1.750 - €/mq 1.200) X (0 + 3 X 1) /4 = €/mq 1.612,50

La superficie convenzionale del bene è pari a 157,68 mq.

Il Valore immobiliare è inoltre dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle specifiche caratteristiche architettoniche che contraddistinguono i singoli immobili presenti all'interno della singola zona.

Si devono considerare ulteriori fattori che, riferiti all'immobile, vanno ad influire sul valore unitario (Coefficienti Valutometrici dati dal Borsino Immobiliare):

- Caratteristiche ambientali (ottime=1,05 buone=1,00 mediocri=0,95 scadenti=0,90) =1,00
- Età (fino a 5 anni= 1,00 tra 6 e 20=0,90 tra 20 e 50=0,80 oltre 50=0,70) =0,70
- Tipologia (villa=2,00 villino=1,40 fab. civile=1,25 fab. economico=1,05 fab. popolare=0,80 fab. rurale=0,70) =1,40
- Posizione (centrale=1,4 semiperiferica=1,20 periferica=1,00 degradata=0,90) =1,00
- Panorama e orientamento (ottimo=1,00 medio=0,90 scadente=0,60) =0,60
- Caratteri tecnologici (ottimi=1,00 buoni=0,90 mediocri=0,80 scadenti=0,70) =0,70
- Stato conservativo (normale=1,00 mediocre=0,80 scadente=0,60) =0,60

TOT = 0,86

Il Valore unitario diventa: €/mq 1.612,50 X 0,86 = €/mq 1.386,75

Il Valore commerciale del bene è pari a: €/mq 1.386,75 X 157,68 mq = € 218.662,74

arrotondato ad € 218.000,00

(diconsi in cifra tonda Euro Duecentodiciottomila/00cent).

STIMA ANALITICA

Si procederà alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera proprietà. Dal più probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae:

- 1)Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 7%)
- 2)S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 4%)
- 3)M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 3%)
- 4)A (Spese di amministrazione pari al 2%)
- 5)I (Imposte pari al 15%)
- 6)II (Interessi sulle spese precedenti =5%)

Si ha che il valore mensile è pari a (seguendo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il semestre 1-2022):

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE - V.min €/mq 5,0 - V.max €/mq 7,3 = V.medio €/mq 6,15

Si prende in considerazione il Valore medio €/mq 6,15 e pertanto si ha: €/mq 6,15 x 157,68 mq = € 969,73, valutando anche gli attuali canoni di locazione per immobili simili a quello della presente perizia e localizzati in prossimità dello stesso, si può arrotondare ad € 900,00.



Le detrazioni complessive ammontano a: $Q+S+M+A+I+II= 30\%$ per cui la media annua del RMA (netto) è: $€ 10.800,00 \times 0,70 = € 7.560,00$.

La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: $€ 7.560,00 \times 100 / 3,5 = € 216.000,00$ arrotondato ad **€ 215.000,00**

(diconsi in cifra tonda Euro Duecentoquindicimila/00cent)

Si ottiene, quindi, che il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, possa scaturire dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima e pertanto ascende al seguente:

VALORE DI MERCATO STIMATO: $(€ 218.000,00 + € 215.000,00) / 2 = € 217.000,00$

arrotondato ad € 215.000,00

(diconsi in cifra tonda Euro Duecentoquindicimila/00cent)

Si considera che le spese per la demolizione delle opere abusive sono stimabili in:

- 1. Spese per ripristino stato dei luoghi (opere edili)** ai sensi del tariffario della Regione Lazio del 2022, approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con la Deliberazione n. 640 del 26.07.2022, con rettifica avvenuta attraverso la Deliberazione n. 1148 del 07.12.2022:

A 3.02.1.b. - Rimozione totale di manto di copertura a tetto comprendente tegole o embrici, coppo o canale, comprese le piccole rimozioni degli elementi collegati al manto di copertura, cernita del materiale riutilizzabile, pulitura ed avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; escluso il solo calo in basso: tegole portoghesi

€/mq. 24,01 x mq. 40,00 = **€ 960,40**

(Ampliamento nord-est: 15,00 mq + Box auto: 25,00 mq. = 40,00 mq.)

A 3.01.6.a. - Demolizione di solai sia orizzontali che inclinati escluso pavimento e sottofondo, compreso intonaco e/o tubazioni annegate, il tiro in discesa dei materiali, il trasporto, la cernita e l'accatastamento nei siti che verranno indicati dalla Direzione dei lavori nell'ambito del cantiere dei materiali riutilizzabili, che rimarranno di proprietà dell'Amministrazione, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile: **in laterocemento**

€/mq/mm. 0,20 x mq. 15,00 x mm. 30 = **€ 90,00**

(Ampliamento nord-est: 15,00 mq.)

A 3.02.4.a. - Smontaggio della grossa armatura in legno compresi ferramenta, smuratura delle strutture stesse, cernita del materiale riutilizzabile e avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; escluso il solo calo in basso: **per strutture semplici quali arcarecci, travi, ecc.**

€/mc. 116,08 x mc. 1,40 = **€ 162,51**

(pilastri portico: 0,20 m x 0,20 m x 3 m. + travi portico: : 0,20 m x 0,20 m x (7,00 m.x2)+ ampliamento box auto: 0,20 m x 0,20 m x (4,50 m. x 4)= 1,40 mc.)

A 3.01.7. - Smontaggio di impalcati in legno di solai, composti da listelli, travetti e tavolati, esclusa la grossa orditura portante, compresi la schiodatura, la smuratura, la cernita dell'eventuale materiale di recupero, calo in basso e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio che verrà indicato dalla Direzione dei lavori nell'ambito del cantiere dei materiali riutilizzabili, che rimarranno di proprietà dell'Amministrazione, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile

€/mq. 26,41 x mq. 40,00 = **€ 1.056,40**

(Ampliamento nord-est - controsoffitto: 15,00 mq + ampliamento box auto: 25,00 mq.= 40 mq.)

A 3.02.29 - Smontaggio di infissi in profilato di ferro o di alluminio calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compresi telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi

€/mq. 24,82 x mq. 1,08 = **€ 26,81**

(bagno: 1,20 m x 0,90 m. = 1,08 mq.)



A 3.01.4.c - Demolizione di struttura in calcestruzzo. Sono compresi: le puntellature; i ponti di servizio interni ed esterni con le relative protezioni di stuoie, e/o lamiere, e/o reti; l'impiego di mezzi d'opera adeguati alla mole delle strutture da demolire; le opere di recinzione provvisorie; la demolizione, con ogni cautela e a piccoli tratti, delle strutture collegate o a ridosso dei fabbricati o parte dei fabbricati da non demolire, tagliando gli eventuali materiali metallici con l'ausilio di fiamma ossidrica o con sega manuale o meccanica; compreso il tiro in discesa dei materiali, il trasporto all'interno del cantiere, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile: **non armato eseguito a mano o con martello demolitore manuale**

€/mc. 298,16 x mc. 22,15 = € **6.604,24**

(Ampliamento nord-est: 9,50 m x 3,10 m. x 0,30 m. + Box auto: 13,20 m. x 2,20 m. x 0,30 m. + Ampliamento sud-est: 5,10 m x 3,00 m. x 0,30 m. = 22,15 mc.)

A 3.02.13.b. - Rimozione di gradini, soglie e simili in marmo o pietra naturale, per uno spessore di 3 cm, compresi il sottofondo dello spessore fino a 5 cm e l'avvicinamento a luogo di deposito provvisorio, eseguita con particolare cura, compresa cernita ed eventuale numerazione delle lastre da riutilizzare, escluso il solo calo in basso: lastre di spessore oltre i 3 e fino a 6 cm

€/mq. 36,02 x mq. 0,50 = € **18,01**

A 3.01.8.a. - Demolizione di scale eseguita con l'ausilio di martello demolitore o altri mezzi meccanici, compreso eventuale intonaco, il tiro in discesa dei materiali, il trasporto, la cernita e l'accatastamento nei siti che verranno indicati dalla Direzione dei lavori nell'ambito del cantiere dei materiali riutilizzabili, che rimarranno di proprietà dell'Amministrazione, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile: **in massello di pietra naturale**

€/mq. 46,42 x mq. 0,90 = € **41,78**

(Ampliamento nord-est: 0,50 mq. + Box auto: 0,40 mq. = 0,90 mq.)

A 3.01.15.c. - Demolizione di pavimento, compreso il sottofondo dello spessore fino a 5 cm, posto in opera a mezzo di malta o colla, calo in basso e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio nell'ambito del cantiere, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile: **in cotto o grès**

€/mq. 15,21 x mq. 40,00 = € **608,40**

(Ampliamento nord-est - controsoffitto: 15,00 mq + ampliamento box auto: 25,00 mq.= 40 mq.)

A 3.02.1.d. - Rimozione totale di manto di copertura a tetto comprendente tegole o embrici, coppo o canale, comprese le piccole rimozioni degli elementi collegati al manto di copertura, cernita del materiale riutilizzabile, pulitura ed avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; escluso il solo calo in basso: **lastre ondulate di fibrocemento e similari**

€/mq. 8,00 x mq. 20,00 = € **160,00**

(portico lato sud-est: 20,00 mq.)

A 3.02.16 - Rimozione reti di distribuzione e terminali (apparecchi sanitari) dell'impianto idrico sanitario compreso smontaggio rubinetterie, chiusura derivazioni con tappi filettati, eventuale calo in basso, avvicinamento al luogo di deposito provvisorio:

- **A 3.02.16.a. - rete di alimentazione e scarico** (incidenza per ogni singolo apparecchio sanitario rimosso)

€/cad. 16,01 x cad. 4 = € **64,04**

- **A 3.02.16.b. - vaso igienico e cassetta di scarico**

€/cad. 44,04 x cad. 1 = € **44,04**

- **A 3.02.16.c. - lavabo, bidet, beverino**

€/cad. 28,02 x cad. 2 = € **56,04**



- A 3.02.16.f. - piatto doccia
€/cad. 44,04 x cad. 1 = € **44,04**

A 3.02.17.a. - Rimozione di rubinetterie, saracinesche, apparecchi di intercettazione vari, comprese opere murarie: per rubinetto singolo sino al diametro 3/4"
€/cad. 12,80 x cad. 4 = € **51,20**

A 3.02.24 - Rimozione rete di distribuzione e terminali (radiatori, fan-coil ecc.), **di impianto di riscaldamento** compreso ogni onere e magistero per chiusura delle tubazioni di adduzione e scarico, svuotamento dell'impianto, rimozione di mensole, trasporto a rifiuto del materiale inutilizzabile nell'ambito del cantiere e quanto altro occorre:

- A 3.02.24.a. - svuotamento impianto e riempimento per unità immobiliare o settore di distribuzione
€/cad. 92,86 x cad. 2 = € **185,72**

A 3.02.24.b.1. - radiatori in ghisa e/o in alluminio: fino a 6 elementi, per radiatore
€/cad. 8,00 x cad. 2 = € **16,00**

A 3.03.1.a - Tiro in alto o calo in basso di materiali a mezzo di elevatore meccanico se preventivamente autorizzato dalla D.L. compreso l'onere di carico e scarico dei materiali: valutazione a volume
€/mc. 32,02 x mc. 9,80 = € **313,80**
(Tegole: 40,00 mq. x 0,10 m. + grossa armatura in legno: 1,40 mc. + impalcati in legno: 40,00 mq. x 0,05 m. + portico: 20,00 mq.x0,12 m = 9,80 mc)

A 3.03.6 - Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che dovranno vidimare copia del formulario d'identificazione del rifiuto trasportato secondo le norme vigenti, di materiali di risulta, provenienti da demolizioni, con autocarro di portata fino a 1,5 ton., o mezzo di uguali caratteristiche se preventivamente autorizzato dalla D.L., compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico con esclusione degli oneri di discarica.

€/ton. 89,31 x ton. 38,66 = € **3.452,72**
(tegole: 4,00 mc. x 0,60 ton/mc. + solaio in latero-cem.: 15,00 mq. x 0,3 ton/mq + infisso e tapparella: 1,20 m x 0,90 m x 0,04 ton/mq. + muratura in cls: 22,15 mc.x 1,2 ton/mq + gradini: 0,90 mq.x0,20 m x 0,80 ton/mc+ pavimento: 40 mqx0,04 ton/mq.+ sanitari: 3 x 0,015 ton/cad. + 1 x 0,04 ton/cad.+ radiatore: 1 x 0,015 ton/cad+ portico: 20,00 mq.x0,015 ton/mq +legno: 1,40+(40x0,05x0,8)= 38,66 ton)

A 3.03.7 - Compenso alle discariche autorizzate o impianto di riciclaggio, comprensivo tutti gli oneri, tasse e contributi, per conferimento di materiale di risulta proveniente da demolizioni per rifiuti speciali inerti. L'attestazione dello smaltimento dovrà essere attestato a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo del formulario alla D.L. autorizzerà la corresponsione degli oneri.

- **A 3.03.7.f - miscugli non recuperabili**
€/ton. 32,62 x ton. 5,00 = € **163,10**
- **A 3.03.7.b - miscugli recuperabili**
€/ton. 24,84 x ton. 44,00 = € **1.092,96**
- **A 3.03.7.j - vetro**
€/kg. 0,61 x kg. 10 = € **6,10**
- **A 3.03.7.h - legno**
€/kg. 0,52 x kg. 3.000 = € **1.560,00**

A 9.03.4.f. - Muratura di blocchi forati in conglomerato di cemento tipo 42.5 R e 150 – 180 kg per mc **di argilla espansa**, a superficie piana, eseguita a giunti ben serrati con malta bastarda, a qualsiasi



altezza, compreso ogni onere e magistero per fornire l'opera eseguita a perfetta regola d'arte: spessore 30 cm

€/mq. 97,31 x mq. 4,20 = € 408,70

(Ampliamento nord-est: 1,00 m x 2,10 m. + Box auto: 1,00 m. x 2,10 m. = 4,20 mq.)

A 12.01.4.a. -Intonaco pronto premiscelato in leganti speciali, costituito da un primo strato di fondo e da uno strato di finitura, tirato in piano e fratazzato, applicato con le necessarie poste e guide, rifinito con uno strato di malta fine, lisciato con frattazzo metallico o alla pezza, eseguito su superfici piano o curve, verticali e quanto occorre per dare l'opera finita a regola d'arte. Esclusi i ponteggi tinteggiatura: con base di cemento

€/mq. 38,92 x mq. 8,40 = € 326,93

A 20.01.8 - Stuccatura e rasatura di intonaci civili nuovi, per dare le superfici perfettamente pronte alla tinteggiatura mediante stucco

€/mq. 6,32 x mq. 8,40 = € 53,09

A 20.01.13.a.1. - Tinteggiatura con pittura lavabile di resina sintetica emulsionabile (idropittura) in tinte non forti a tre mani a coprire, esclusi i ponteggi esterni, la preparazione delle superfici con rasatura stuccatura e imprimitura: su superfici interne: con pitture viniliche

€/mq. 11,70 x mq. 4,20 = € 49,14

A 20.01.13.b.1. - Tinteggiatura con pittura lavabile di resina sintetica emulsionabile (idropittura) in tinte non forti a tre mani a coprire, esclusi i ponteggi esterni, la preparazione delle superfici con rasatura stuccatura e imprimitura: su superfici esterne: con pitture viniliche

€/mq. 14,87 x mq. 4,20 = € 62,45

TOTALE SPESE PER RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI € 17.678,62 che, valutando la possibilità di imprevisti in fase esecutiva può essere arrotondato ad € 20.000,00

- 2. Spese tecniche** per Progettazione Definitiva, Direzione Lavori, Coordinamento della Sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, calcolato per un importo dei lavori da eseguire pari ad € 15.000,00 e ai sensi del D.M. 17 giugno 2016, D.Lgs 50/2016 ex D.M. 143 del 31 ottobre 2013 pari ad € 4.962,75 arrotondato ad € 5.000,00;
- 3. Oneri, diritti e sanzioni** da pagare al Comune di Ardea quantificato a circa € 2.000,00;
- 4. Spese varie** per bolli ed imprevisti quantificabili ad € 3.000,00

Riassumendo si ha che il valore delle spese da sostenere per legittimare le opere realizzate senza autorizzazioni è pari a:

€ 20.000,00 + € 5.000,00 + € 2.000,00 + € 3.000,00 = € 30.000,00

(diconsi in cifra tonda Euro Trentamila/00cent)

Pertanto, il VALORE DI MERCATO STIMATO del bene oggetto della presente stima è pari a: € 218.000,00 - € 30.000,00 = € 188.000,00 arrotondato ad € 185.000,00

(diconsi in cifra tonda Euro Centottantacinquemila/00cent)

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Villetta suddivisa in due appartamenti | 157,68 mq | 1.173,26 €/mq | € 185.000,00 | 100,00% | € 185.000,00 |



| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--------------|
| con giardino e Box Auto ubicata a Ardea (RM) - Via Priamo n.59, e terreno di accesso per quota pari ad ½ | | | | | |
| Valore di stima: | | | | | € 185.000,00 |

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.

Velletri, li 28/02/2023

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** –Piena proprietà di una Villetta (parte di una bifamiliare) suddivisa in due appartamenti con giardino e Box Auto ubicata a Ardea (RM) - Via Priamo n.59, piano Terra, accessibile da un terreno con quota di proprietà pari ad 1/2.

I beni in oggetto, nello specifico consistono in:

- Piena proprietà di una Villetta (parte di bifamiliare), al piano Terra, suddivisa in due appartamenti con giardino e Box Auto ubicata a Ardea (RM) in Via Priamo n.59, censita al N.C.E.U. del suddetto comune al foglio 55 particella 1156 sub.1 (corte), sub.2 (appartamento), sub.3 (Box Auto);
- proprietà per 1/2 del terreno di accesso al lotto e censito al N.C.T. del suddetto comune al foglio 55 particella 784.

L'accesso al lotto avviene da Via Priamo tramite una particella (f. 55 p.lla 784) di proprietà degli esecutati per 1/2, ma catastalmente ancora (erroneamente) censita al precedente proprietario. Si deve precisare che tale particella è inserita nell'atto di acquisto degli esecutati (Allegato n.5) ed è, di fatto, l'unico possibile passaggio alla bifamiliare.

All'interno del lotto è presente un Giardino (sub.1) di circa 380,00 mq. parzialmente pavimentato e parzialmente a prato.

L'immobile destinato alla residenza (sub.2) è stato frazionato dai proprietari in n.2 unità immobiliari. L'accesso al primo appartamento si ha tramite ingresso posto sul lato Ovest, preceduto da un terrazzo di circa 16,40 mq posto a quota +0,70 m rispetto al terreno circostante. All'interno di questo appartamento è presente una Zona Giorno con Angolo Cottura ed un Bagno, da questa zona si accede direttamente ad una Camera da letto con Bagno interno. L'appartamento ha una superficie lorda di 62,40 mq.

L'accesso al secondo appartamento si ha tramite ingresso posto sul lato Sud, preceduto da un portico di circa 16,80 mq posto a quota +0,58 rispetto al terreno circostante. Si entra direttamente nella Zona Giorno con Angolo Cottura, e da questa si accede ad una Camera da letto, e ad un disimpegno che permette l'accesso ad un bagno posto a quota -0,26 rispetto all'appartamento. L'intero appartamento ha una superficie lorda di 45,50 mq. Le finestre sono in pvc con grate e tapparelle. I pavimenti e i rivestimenti sono in grés porcellanato. L'impianto di riscaldamento è centralizzato tra i due appartamenti con una caldaia "Habitat" ed elementi radianti in alluminio, Ventilconvettori e scaldasalviette nei bagni.

La struttura dell'edificio, come riportato dal certificato di idoneità statica, è del tipo misto, parzialmente con telaio in c.a. ed in parte con muratura portante in blocchi di tufo e cordoli di collegamento in c.a. La copertura è in legno rivestita con tegole. Le fondazioni sono con plinti per i pilastri in c.a. e a tipo continuo sotto la muratura.

Il box auto (sub.3) è stato adibito ad appartamento ed ampliato. Un piccolo ingresso, preceduto da una zona pavimentata che permette alla Camera ed al Bagno posti a quota -0,17, e degli scalini portano alla Zona Giorno con angolo cottura posti a quota +0,17. L'intero Box Auto ha una superficie lorda di 40,83 mq. L'impianto di acqua calda sanitaria è costituito da una caldaia marca "Labiassi" e all'interno sono presenti condizionatori inverter di marca "Olimpia Splendid" per funzioni caldo/freddo. Esternamente l'edificio è rifinito con intonaco e copertura parzialmente a terrazzo (non praticabile) e parzialmente con tetto inclinato ad una falda.

L'intero complesso edilizio, costituito dalle due abitazioni e dal box auto, scaricano nella condotta comunale, come evidenziato nella documentazione comunale acquisita (Allegato n.3).

La vendita del bene non è soggetta IVA.



Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 55, Part. 1156, Sub. 1
- Fg. 55, Part. 1156, Sub. 2, Categoria A3
- Fg. 55, Part. 1156, Sub. 3, Categoria C6

Identificato al catasto Terreni:

- Fg. 55, Part. 784

Destinazione urbanistica:

Nel P.R.G. del Comune di Ardea (RM) l'immobile oggetto della presente esecuzione è compreso in "ZONA B7 - Completamento Residenziale" come definita dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Il terreno in oggetto ricade all'interno del P.T.P.R. della Regione Lazio in:

- TAV A34 Foglio 399: "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- TAV B34 Foglio 399: "Aree Urbanizzate del PTPR" e "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche".



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 248/2021 DEL R.G.E. (RIUNITA CON LA R.G. 446/2022)

LOTTO UNICO

| Bene N° 1 – Villetta suddivisa in due appartamenti con giardino, Box Auto e terreno di accesso | | | |
|--|---|-------------------|--|
| Ubicazione: | Ardea (RM) - Via Priamo n.59, piano Terra | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 100% per i beni identificati nella p.lla 1156 e 50% per la p.lla 784 |
| Tipologia immobile: | Villetta suddivisa in due appartamenti (sub.2) con giardino (sub 1) e Box Auto (sub 3) Identificato al N.C.E.U. al Fg. 55, Part. 1156 ed accesso da un terreno identificato al N.C.T. al Fg. 55, Part. 784 | Superficie | 157,68 mq |
| Stato conservativo: | Gli immobili si trovano in un discreto stato conservativo e necessitano di lavori di manutenzione ordinaria. | | |
| Descrizione: | <p>- Piena proprietà di una Villetta (parte di bifamiliare), al piano Terra, suddivisa in due appartamenti con giardino e Box Auto ubicata a Ardea (RM) in Via Priamo n.59, censita al N.C.E.U. del suddetto comune al foglio 55 particella 1156 sub.1 (corte), sub.2 (appartamento), sub.3 (Box Auto);</p> <p>- proprietà per 1/2 del terreno di accesso al lotto e censito al N.C.T. del suddetto comune al foglio 55 particella 784.</p> <p>L'accesso al lotto avviene da Via Priamo tramite una particella (f. 55 p.la 784) di proprietà degli eseguiti per 1/2, ma catastalmente ancora (erroneamente) censita al precedente proprietario. Si deve precisare che tale particella è inserita nell'atto di acquisto degli eseguiti (Allegato n.5) ed è, di fatto, l'unico possibile passaggio alla bifamiliare.</p> <p>All'interno del lotto è presente un Giardino (sub.1) di circa 380,00 mq. parzialmente pavimentato e parzialmente a prato.</p> <p>L'immobile destinato alla residenza (sub.2) è stato frazionato dai proprietari in n.2 unità immobiliari. L'accesso al primo appartamento si ha tramite ingresso posto sul lato Ovest, preceduto da un terrazzo di circa 16,40 mq posto a quota +0,70 m rispetto al terreno circostante. All'interno di questo appartamento è presente una Zona Giorno con Angolo Cottura ed un Bagno, da questa zona si accede direttamente ad una Camera da letto con Bagno interno. L'appartamento ha una superficie lorda di 62,40 mq.</p> <p>L'accesso al secondo appartamento si ha tramite ingresso posto sul lato Sud, preceduto da un portico di circa 16,80 mq posto a quota +0,58 rispetto al terreno circostante. Si entra direttamente nella Zona Giorno con Angolo Cottura, e da questa si accede ad una Camera da letto, e ad un disimpegno che permette l'accesso ad un bagno posto a quota -0,26 rispetto all'appartamento. L'intero appartamento ha una superficie lorda di 45,50 mq. Le finestre sono in pvc con grate e tapparelle. I pavimenti e i rivestimenti sono in grés porcellanato. L'impianto di riscaldamento è centralizzato tra i due appartamenti con una caldaia "Habitat" ed elementi radianti in alluminio, Ventilconvettori e scalda salviette nei bagni.</p> <p>La struttura dell'edificio, come riportato dal certificato di idoneità statica, è del tipo misto, parzialmente con telaio in c.a. ed in parte con muratura portante in blocchi di tufo e cordoli di collegamento in c.a. La copertura è in legno rivestita con tegole. Le fondazioni sono con plinti per i pilastri in c.a. e a tipo continuo sotto la muratura.</p> <p>Il box auto (sub.3) è stato adibito ad appartamento ed ampliato. Un piccolo ingresso, preceduto da una zona pavimentata che permette alla Camera ed al Bagno posti a quota -0,17, e degli scalini portano alla Zona Giorno con angolo cottura posti a quota +0,17. L'intero Box Auto ha una superficie lorda di 40,83 mq. L'impianto di acqua calda sanitaria è costituito da una caldaia marca</p> | | |



| | |
|--------------------------------|--|
| | "Labiasi" e all'interno sono presenti condizionatori inverter di marca "Olimpia Splendid" per funzioni caldo/freddo. Esternamente l'edificio è rifinito con intonaco e copertura parzialmente a terrazzo (non praticabile) e parzialmente con tetto inclinato ad una falda. L'intero complesso edilizio, costituito dalle due abitazioni e dal box auto, scaricano nella condotta comunale. |
| Vendita soggetta a IVA: | NO |
| Stato di occupazione: | Attualmente gli immobili risultano occupati da: ***OMISSIS***, ***OMISSIS***, ***OMISSIS*** con il figlio minore. |

