

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nasta Bartolomeo Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 45/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni .....	6
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta .....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 45/2024 del R.G.E.....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 598.036,18</b> .....	17

## INCARICO

---

All'udienza del 26/03/2024, il sottoscritto Ing. Nasta Bartolomeo Giovanni, con studio in Via Arturo Reali, 2 - 00047 - Marino (RM), email studionasta@libero.it, PEC b.nasta@pec.ording.ing.roma.it, Tel. 06 93 84 888, Fax 06 93 84 888, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Ardea (RM) - Via Oglio n.25 (in catasto snc), edificio unico

## DESCRIZIONE

---

Villa unifamiliare composta da piano scantinato con annesso locale adibito a garage, da piano terra e da primo piano, con piscina e corte di pertinenza, il tutto ubicato in Ardea - Tor San Lorenzo alla via Oglio n.25 (catastamente via Oglio snc) e con ingresso anche da via Orbia.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Ardea (RM) - Via Oglio n.25 (in catasto snc), edificio unico

## 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 esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

## CONFINI

L'immobile confina con via Oglio, con le particelle nn.5639,1939, con via Orba e le particelle nn.4602 e 4856, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano Primo	108,14 mq	127,71 mq	1	127,71 mq	2,77 m	primo
Balcone 1	1,78 mq	2,10 mq	0,25	0,53 mq	0,00 m	primo
Balcone 2	2,68 mq	3,43 mq	0,25	0,86 mq	0,00 m	primo
Balcone 3	2,68 mq	3,43 mq	0,25	0,86 mq	0,00 m	primo
Terrazzo	68,11 mq	75,48 mq	0,15	11,32 mq	0,00 m	primo
Piano terra	193,84 mq	218,76 mq	1	218,76 mq	2,75 m	terra
Portico 1	19,35 mq	19,35 mq	0,25	4,84 mq	0,00 m	primo
Portico 2	18,95 mq	18,95 mq	0,25	7,58 mq	0,00 m	terra
Portico 3	18,95 mq	18,95 mq	0,25	4,74 mq	0,00 m	terra
Portico 4	5,82 mq	5,82 mq	0,25	1,46 mq	0,00 m	terra
Terrazzo 1	79,70 mq	79,70 mq	0,15	11,96 mq	0,00 m	terra
Terrazzo 2	16,30 mq	16,30 mq	0,15	2,44 mq	0,00 m	terra
Zona piano scantinato (locale sgombero, dispensa, disimpegno, bagno e lavanderia)	140,91 mq	157,54 mq	0,50	78,77 mq	2,68 m	seminterrato
Box e magazzino attiguo	112,09 mq	123,70 mq	0,50	61,85 mq	2,79 m	seminterrato
Locale Centrale Termica	9,09 mq	12,58 mq	0,50	6,29 mq	2,71 m	seminterrato
Locale Centrale Idrica	10,98 mq	17,48 mq	0,50	8,74 mq	2,15 m	seminterrato
Giardino (superficie pari alla superficie coperta del piano terra della villa compreso i terrazzi)	429,26 mq	429,26 mq	0,10	42,93 mq	0,00 m	
Giardino (rimanente zona)	1245,84 mq	1245,84 mq	0,02	24,92 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>616,56 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>616,56 mq</b>		

In data 14 Giugno 2024, alla presenza del sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si è proceduto al primo sopralluogo dell'immobile sito nel Comune di Ardea - Tor San Lorenzo alla via Oglio n.25, al fine di accertare l'ubicazione, la

consistenza,le condizioni statiche,igienico-sanitarie,l'inserimento nel contesto urbanistico della zona ( vedasi ALLEGATO 1 - Verbale di sopralluogo n.1).Presente al sopralluogo anche il custode giudiziario avv.Paolo D'Eletto che ad una certa ora,concluse le operazioni di sua competenza,lascia lo stabile.Successivamente in data 17 Giugno 2024 presente sempre il sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,si è proceduto ad un secondo sopralluogo(vedasi ALLEGATO 1 - Verbale di sopralluogo n.2).

Da un rilievo in loco (vedasi ALLEGATO 2 - Planimetrie dello stato di fatto)

La superficie utile della villa risulta pari a:

Piano Terra mq 193,84

Piano Primo mq 108,14

TOTALE SUPERFICIE UTILE mq 301,98

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/04/1998 al 03/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 4936, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 112mq Rendita € 416,47 Piano S1
Dal 10/04/1998 al 03/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53 , Part. 4936, Sub. 1 Categoria CO
Dal 10/04/1998 al 03/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 4936, Sub. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 14 vani Rendita € 2.566,79 Piano S1-T-1
Dal 03/04/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 4936, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 112mq Rendita € 416,47 Piano S1
Dal 03/04/2006 al 25/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 4936, Sub. 1 Categoria CO
Dal 03/04/2006 al 25/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 4936, Sub. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 14 vani Rendita € 2.566,79 Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 25/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 4936, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 112mq Rendita € 416,47 Piano S1

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	4936	2		A7	5	14 vani		2566,79 €	S1-T_1	
	53	4936	3		C6	5	112 mq	112 mq	416,37 €	S1	
	53	4936	1		CO						

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile è intestato in catasto alla parte debitrice (vedasi ALLEGATO 3 - Visure storiche e planimetrie catastali). Dai sopralluoghi effettuati, si è constatato che la villa ha subito delle variazioni, per cui le attuali planimetrie catastali non rappresentano più gli immobili pignorati nella loro attuale consistenza. Occorre quindi, una volta regolarizzato l'immobile, aggiornare le planimetrie catastali e presentare a proprie spese all'Agenzia delle Entrate - Servizio del Territorio un nuovo docfa.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c..

## PATTI

---

L'immobile risulta essere occupato dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e da sua nipote, che ha il diritto di abitazione vitalizio senza obbligo di cauzione né di inventario, come viene riportato nel quadro D della nota di trascrizione del 5 Aprile 2006 ai nn.20772/11367 relativa all'atto di compravendita del 3 Aprile 2006 Notaio Vicini Giovanni di Roma rep.n.208090/18589 con cui la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vende alla Soc.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la nuda proprietà degli immobili.

## STATO CONSERVATIVO

---

La villa si presenta in buone condizioni sia nella parte esterna che nella parte interna (vedasi ALLEGATO 4 - Documentazione fotografica).

## PARTI COMUNI

---

L'immobile non ha parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'area su cui insiste la villa part.n.4936 - foglio n.53 era gravata dagli usi civici.Il Comune di Ardea - 4 Area - Ufficio Usi civici,con determina n.20/09 del 6/02/2009- Reg.gen.n.211 del 9/02/2009 - Prot.n.147/07 (vedasi ALLEGATO 6 - Copia Determina),vista l'istanza presentata dal Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* amministratore della Soc.Euritalia srl proprietaria dell'appezzamento di terreno,con la quale chiede la liquidazione dell'uso civico gravante sulla citata area,accoglie l'istanza di liquidazione dell'uso civico e ne determina la liquidazione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La villa è composta da piano scantinato,da piano terra e da un piano primo, ed è caratterizzata da:

Copertura a tetto realizzata da solaio in c.a e laterizio,con sovrastanti tegole

Struttura portante: in cemento armato

Solai d'interpiano:in latero cemento e ferro

Scala di collegamento tra i vari piani in c.a.con rivestimento in marmo

Pareti esterne:forati di laterizio rivestiti in alcune zone con mattoncini (parte centrale del prospetto Est della villa e parti basse dei prospetti Nord,Ovest e Sud),mentre le rimanenti zone sono tutte intonacate e tinteggiate.La zoccolatura perimetrale in marmo (prospetto Est,Ovest e Sud)

Pareti divisorie:forati di laterizio,intonacati e tinteggiati

Pavimentazione interna:

Piano terra : tutta la zona di rappresentanza del piano è in marmo rosa del Portogallo,mentre la rimanente parte del piano(studio e camere,ad eccezione del corridoio che ha una pavimentazione in marmo rosa del Portogallo) pavimentazione in parquet.La cucina e il ripostiglio,hanno una pavimentazione in ceramica.Il bagno ha rivestimento e pavimentazione in marmo

Piano primo(corridoio e camere): pavimentazione in parquet.Tutti i bagni hanno pavimentazione e rivestimento in marmo

Piano scantinato: il piano scantinato è stato completamente ristrutturato.Il locale di sgombero è stato trasformato in sala hobby ed è tutto pavimentato con grès porcellanato.Anche la pavimentazione del box e del magazzino,è in grès porcellanato.

Tutte le zone esterne(terrazzi e percorsi pedonali di accesso alla villa)hanno una pavimentazione in cotto,così come i bordi della piscina.Le rampe di accesso al piano seminterrato sia quella di via Oglio che di via

Orba,hanno una pavimentazione in cubetti di porfido.

Infissi esterni:in legno douglas con vetri antisfondamento e dotati di avvolgibili in alluminio rinforzato tutti meccanizzati

Infissi interni:in legno

Impianto elettrico:realizzato sottotraccia

Impianto idrico:realizzato sottotraccia

Impianto termico: caldaia centralizzata con alimentazione a gasolio

Impianto di climatizzazione: tutte le camere da letto del piano primo sono dotate di climatizzatori.

I fornelli della cucina sono alimentati a GPL: il bombolone di stoccaggio è interrato ed è posizionato sul lato Sud-Est della villa

E' presente anche una piscina funzionante che necessita di manutenzione

Forniture e servizi pubblici:l'approvvigionamento dell'acqua per usi domestici è garantita dall'acquedotto pubblico,lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso fognatura pubblica.

L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione(vedasi ALLEGATO 4 - Documentazione fotografica)

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta essere occupato dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e da sua nipote,che ha il diritto di abitazione vitalizio senza obbligo di cauzione nè di inventario,come viene riportato nel quadro D della nota di trascrizione del 5 Aprile 2006 ai nn.20772/11367 relativa all'atto di compravendita del 3 Aprile 2006 Notaio Vicini Giovanni di Roma rep.n.208090/18589 con cui la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vende alla Soc.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la nuda proprietà degli immobili.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/07/1985 al 03/04/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Enzo Riccardi D'Adamo di Ardea (Rm)	02/07/1985	4373	1123
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	30/07/1985	19084	14566
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/04/2006 al 25/07/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Vicini di Roma	03/04/2006	208090	18589
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	05/04/2006	20772	11367
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso l'Area Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Ardea, è stato accertato che secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Ardea approvato con Delibera di Giunta Regionale n.5192 del giorno 1 Agosto 1984, il terreno su cui è stato edificato l'immobile oggetto della presente esecuzione, ricade in zona B completamento residenziale - sottozona B6.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta agibile.

Da verifiche effettuate presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Ardea, risulta che la villa pignorata è stata realizzata dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in base alla concessione edilizia (prot.14163 - pratica edilizia n.143/86) rilasciata dal Comune di Ardea in data 23 Novembre 1988 (vedasi Allegato 6 - Concessione Edilizia) e successiva variante (Prot.n.30997 - Pratica Edilizia n.143/86) rilasciata in data 11/06/1996 (vedasi Allegato 7 - Concessione in variante e progetto di variante). Successivamente il Commissario Straordinario del Comune di Ardea con nota del 11/11/1996 prot.n. 38546 (vedasi Allegato 8 - Nota Commissariale), non tenendo conto che era già stata rilasciata la concessione edilizia in variante in data 11/06/1996, ha comunicato che per il completamento della richiesta di concessione di variante necessita presentare la seguente documentazione:

- a) Atto d'obbligo in cui ci si obbliga per l'asseveramento del terreno a disposizione, l'area di parcheggio;
- b) L'impegno alla liquidazione e affrancazione del vincolo di uso civico privato.

Agli atti non risulta l'atto d'obbligo e l'affrancazione del vincolo di uso civico privato è stata fatta con determina n.20/09 del 6/02/2009 - Reg.gen.n.211 del 9/02/2009 (vedasi ALLEGATO 6 - Copia Determina).

Dai sopralluoghi effettuati è emerso quanto segue:

### PIANO SCANTINATO

a) confrontando lo stato attuale del piano scantinato (vedasi Allegato 2 - Planimetria dello stato attuale piano scantinato) con lo stato del piano scantinato riportato nel progetto di variante (vedasi Allegato 7 - Planimetria di variante al progetto) si evidenziano le seguenti difformità (vedasi Allegato 9 - Difformità piano scantinato):

Difformità 1 : chiusura della finestra alta (lato sud) posizionata fra la dispensa e il magazzino;

Difformità 2 : chiusura della finestra alta (lato est) posizionata nel locale di sgombero attualmente sala hobby ed eliminazione di alcune tramezzature;

Difformità 3 : cambio di destinazione d'uso del locale di sgombero in sala hobby

Difformità 4 : restringimento della finestra alta del locale lavanderia (lato Nord) ed eliminazione della porta di accesso dalla zona disimpegno alla lavanderia;

Difformità 5 : realizzazione di centrale idrica

### PIANO TERRA

b) confrontando lo stato attuale del piano terra (vedasi Allegato 2 - Planimetria dello stato attuale piano terra) con la pianta del piano terra riportata nel progetto di variante (vedasi Allegato 7 - Planimetria di variante al progetto) si evidenziano le seguenti difformità (vedasi Allegato 9 - Difformità piano vedasi terra):

- Difformità 6: il bagno è stato diviso in due ambienti;

- Difformità 7: sul lato sud della villa confinante con un lato su via Oglio e con un altro con la particella confinante n.5639, è stato realizzato un gazebo circolare in legno

### PIANO PRIMO

c) confrontando lo stato attuale del piano primo (vedasi Allegato 2 - Planimetria dello stato attuale piano primo) con la pianta del piano primo riportata nel progetto di variante (vedasi Allegato 7 - Planimetria di

variante al progetto) si evidenziano le seguenti difformità (vedasi Allegato 9 - Difformità piano primo):

Difformità 8 : i locali bagni n.1 e n.2, sono stati divisi in due ambienti;

Difformità 9 : i balconi n.2 e n.3 - prospetto Est - adiacenti ai bagni n.1 e n.2, sono stati ampliati;

Difformità 10 : il locale bagno n.3 è stato ampliato e diviso in due ambienti.

Le difformità riscontrate comportano per l'aggiudicatario la necessità di regolarizzare urbanisticamente l'immobile:

Le difformità nn.1,2,4,5,6,8,9 e 10, possono essere legittimate presentando al Comune di Ardea una Scia a sanatoria art.37 DPR 380/01, unitamente al versamento di una oblazione di € 1.000,00 per sanzioni pecuniarie ai sensi dell'art.22 della Legge Regionale del Lazio n.15/2008 e al pagamento di € 220,00 per diritti di istruttoria oltre al versamento di € 200,00 per costo di costruzione per l'ampliamento dei balconi n.2 e n.3 del piano primo (prospetto Est).

La difformità n.3 ovvero il cambio di destinazione d'uso da locale di sgombero a sala hobby del locale situato al piano scantinato della villa, non è sanabile in quanto l'articolo n.82 comma 2 del REC del Comune di Ardea prevede che "i locali seminterrati non possono essere utilizzati ad abitazione".

La difformità n.7 e nello specifico, l'edificazione del gazebo circolare in legno sul lato sud della villa confinante con un lato su via Oglia e con l'altro con la particella confinante n.5639, non può essere legittimata in quanto la struttura è stata realizzata in difformità alla distanza di 5 m dalle particelle confinanti, condizione prescritta dalle norme di attuazione del PRG del Comune di Ardea art.5 comma 3. Si prevede quindi, la rimozione e il ripristino dei luoghi, non ravvisandosi l'impossibilità della demolizione.

Con la presentazione della Scia a sanatoria, si potranno legittimare anche la difformità 3 (ripristino della destinazione originaria del locale di sgombero) e la difformità 7 (demolizione del gazebo).

Regolarizzato urbanisticamente l'immobile, l'aggiudicatario dovrà presentare a proprie spese, all'Agenzia delle Entrate un nuovo dofca.

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

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

Non si è provveduto alla redazione dell'APE in quanto non era presente nè il libretto di manutenzione nè l'attestato di manutenzione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Ardea (RM) - Via Oglio n.25 (in catasto snc), edificio unico  
Villa unifamiliare composta da piano scantinato con annesso locale adibito a garage, da piano terra e da primo piano, con piscina e corte di pertinenza, il tutto ubicato in Ardea - Tor San Lorenzo alla via Oglio n.25 (catastamente via Oglio snc) e con ingresso anche da via Orbia.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 4936, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 53, Part. 4936, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 53, Part. 4936, Sub. 1, Categoria C0  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.100.559,60  
Il valore di mercato dell'unità pignorata è stato determinato utilizzando il criterio di stima comparativa. Pertanto tale valore, deriva da una attenta analisi del mercato delle compravendite avvenute recentemente e contestuale valutazione delle offerte esposte dalle maggiori agenzie immobiliari, aventi come oggetto immobili simili (in piena proprietà e non in proprietà superficiaria) posti nella zona trattata, valutando anche quanto indicato per gli stessi nelle ultime pubblicazioni di settore quali "Tabelle O.M.I." pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quelle del "Borsino Immobiliare", tenendo conto altresì, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della villa pignorata, nonché della zona in cui è collocata.

### A) IMMOBILE

a) Superficie commerciale mq 548,71

### B) GIARDINO

Considerato che la superficie del lotto di terreno su cui è stato edificato la villa è pari a 2238,00 mq come risulta dalla tabella degli elementi tecnici dell'elaborato della perizia di variante (vedasi ALLEGATO n.7 Concessione in variante e progetto di variante), e considerato che l'ingombro della villa compreso i terrazzi e la piscina, è pari a circa 562,90 mq, si considera quindi, una superficie residuale del giardino di circa 1675,10 mq, per cui la corrispondente superficie commerciale è pari a

$$\text{mq } 429,26 \times 0,10 = \text{mq } 42,93$$

$$\text{mq } 1245,84 \times 0,02 = \text{mq } 24,92$$

b) Superficie commerciale mq 67,85

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (a+b) mq 616,56

Preso in esame i seguenti coefficienti correttivi :

Tipologia (villino unifamiliare)	1,00
Prevalenza esposizione (discret.assolato)	1,00
Prospetti (su quattro lati)	1,00
Prevalenza vista (libera)	1,00
Impianti sportivi(piscina)	1,05
Stato conservativo interno (buono)	1,00
Stato conservativo esterno (buono)	1,00

si ottiene che il prodotto dei coefficienti correttivi è pari a : 1,05

Dalla ricerca effettuata sui i prezzi di mercato di beni similari offerti in vendita in Ardea,è emerso che il valore medio unitario di mercato è pari a 1.700,00 €/mq.

Pertanto,il più probabile valore di mercato del bene di che trattasi è pari a :

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villa Ardea (RM) - Via Oglio n.25 (in catasto snc), edificio unico	616,56 mq	1.700,00 x 1,05 €/mq	€ 1.100.559,60	100,00%	€ 1.100.559,60
				Valore di stima:	€ 1.100.559,60

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione 5 % di € 1.100.559,60	55.027,98	€
Rischio assunto per mancata garanzia per vizi cosa venduta 10% di € 1.100.559,60	110.055,96	€
Oblazione di € 1.000,00per sanzioni art.22 Legge Reg. Lazio n.15/2008 e diritti di istruttoria Comune di Ardea € 220,00,costo di costruzione € 200,00	1,420,00	€
Spese tecniche per SCIA in san. art.37 DPR 380/01,presentazione nuovo docfa all' Agenzia Entrate,compreso oneri catastali,oneri previdenziali ed iva	9,000,00	€
Lavori di regolarizzazione urbanistica (demolizione del gazebo e risprimito locale di sgombero )	5,000,00	€

**Valore finale di stima: € 920.055,66**

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA NUDA PROPRIETA'

### VALORE COMMERCIALE VILLA

€ 920.055,66

Premesso che la signora **\*\* Omissis\*\*** che ha il diritto di abitazione vitalizio della villa ha un'età di 75 anni, applicando la tabella sinottica sul calcolo dell'usufrutto allegata al Decreto Direttoriale MEF 21 Dicembre 2023, ne deriva che il valore percentuale dell'usufrutto è pari al 35% del valore di mercato della villa mentre quello della nuda è pari al 65%, per cui si ottiene

VALORE USUFRUTTO	35% di € 920.055,66	€ 322.019,48
------------------	---------------------	--------------

VALORE NUDA	65% di € 920.055,66	€ 598.036,18
-------------	---------------------	--------------

**VALORE NUDA PROPRIETA' € 598.036,18**

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.

Marino, li 15/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Nasta Bartolomeo Giovanni

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo n.1 e n.2
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetrie dello stato di fatto
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure storiche e planimetrie catastali

- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Determina n.20/09 del 06/02/09 - Pratica n.147/07 - liquidazione dell'uso civico
- ✓ N° 6 Altri allegati - Concessione Edilizia prot.n.14163 - prat.143/86 del 23/11/1988
- ✓ N° 7 Altri allegati - Concessione in variante prot.n.30997 - prat.143/86 del giorno 11/06/1996 e progetto di variante
- ✓ N° 8 Altri allegati - Comunicazione del Commissario Straordinario del Comune di Ardea del 21/11/1996 prot.n.38546
- ✓ N° 9 Altri allegati - Difformità

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Ardea (RM) - Via Oglio n.25 (in catasto snc), edificio unico  
Villa unifamiliare composta da piano scantinato con annesso locale adibito a garage, da piano terra e da primo piano, con piscina e corte di pertinenza, il tutto ubicato in Ardea - Tor San Lorenzo alla via Oglio n.25 (catastamente via Oglio snc) e con ingresso anche da via Orbia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 4936, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 53, Part. 4936, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 53, Part. 4936, Sub. 1, Categoria CO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso l'Area Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Ardea, è stato accertato che secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Ardea approvato con Delibera di Giunta Regionale n.5192 del giorno 1 Agosto 1984, il terreno su cui è stato edificato l'immobile oggetto della presente esecuzione, ricade in zona B completamento residenziale - sottozona B6.

**Prezzo base d'asta: € 598.036,18**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 45/2024 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 598.036,18**

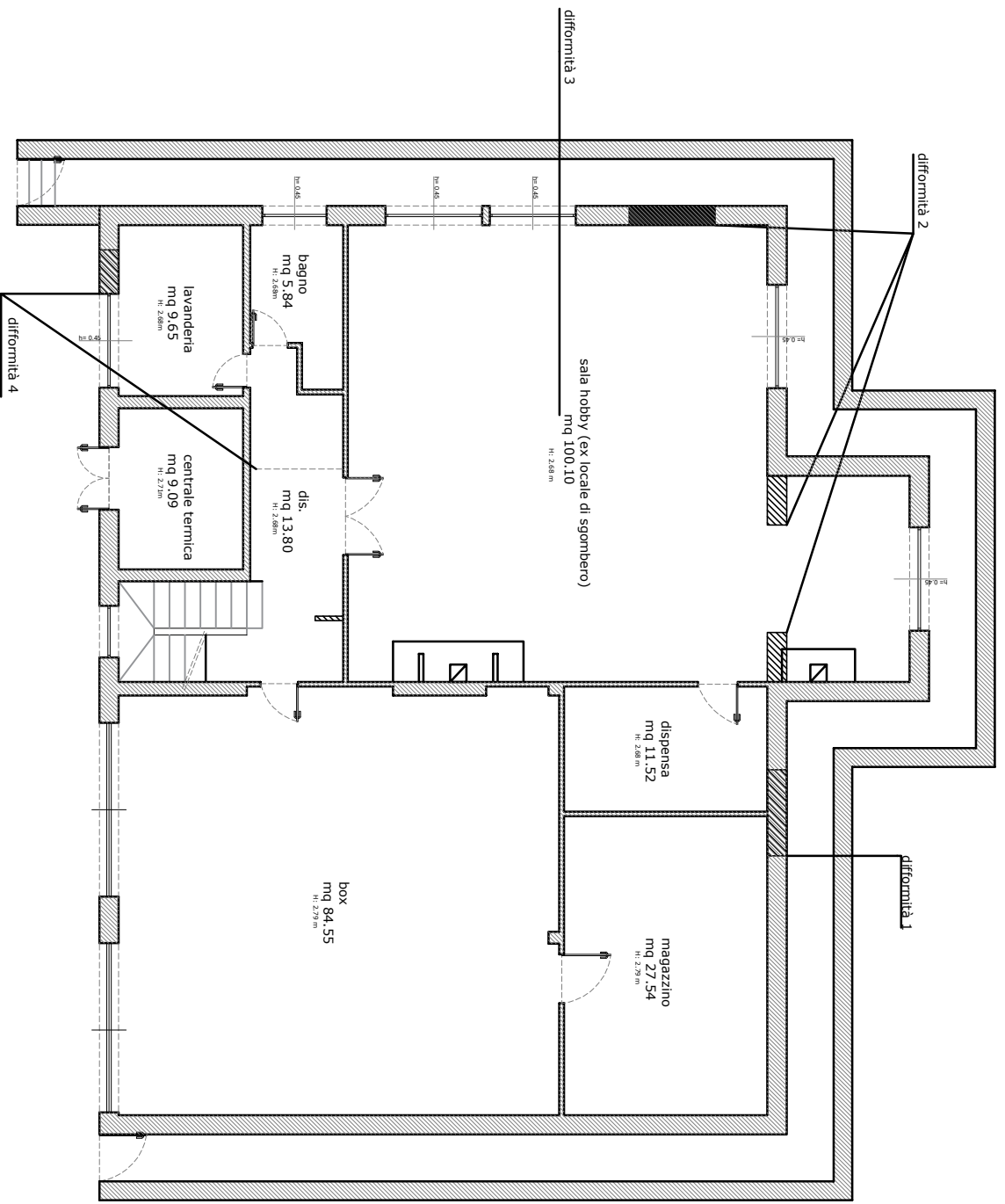
---

<b>Bene N° 1 - Villa</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - Via Oglio n.25 (in catasto snc), edificio unico		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 4936, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 53, Part. 4936, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 53, Part. 4936, Sub. 1, Categoria CO	<b>Superficie</b>	618,56 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La villa si presenta in buone condizioni sia nella parte esterna che nella parte interna (vedasi ALLEGATO 4 - Documentazione fotografica).		
<b>Descrizione:</b>	Villa unifamiliare composta da piano scantinato con annesso locale adibito a garage, da piano terra e da primo piano, con piscina e corte di pertinenza, il tutto ubicato in Ardea - Tor San Lorenzo alla via Oglio n.25 (catastamente via Oglio snc) e con ingresso anche da via Orbia.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta essere occupato dalla sig.ra **** Omissis **** e da sua nipote, che ha il diritto di abitazione vitalizio senza obbligo di cauzione né di inventario, come viene riportato nel quadro D della nota di trascrizione del 5 Aprile 2006 ai nn.20772/11367 relativa all'atto di compravendita del 3 Aprile 2006 Notaio Vicini Giovanni di Roma rep.n.208090/18589 con cui la **** Omissis **** vende alla Soc.**** Omissis **** la nuda proprietà degli immobili.		

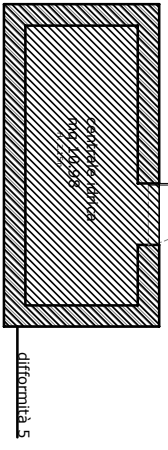
**ALLEGATO 9**

Diffornità

**PLANIMETRIA** scala 1:100

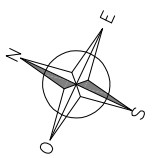


**PIANO SCANTINATO**



Sup. non residenziale	
sala hobby-loc.sgom.	mq 100,10
dispensa	mq 11,52
lavanderia	mq 9,65
dis.	mq 13,80
bagno	mq 5,84
<b>Superficie totale</b>	<b>MQ 140,91</b>

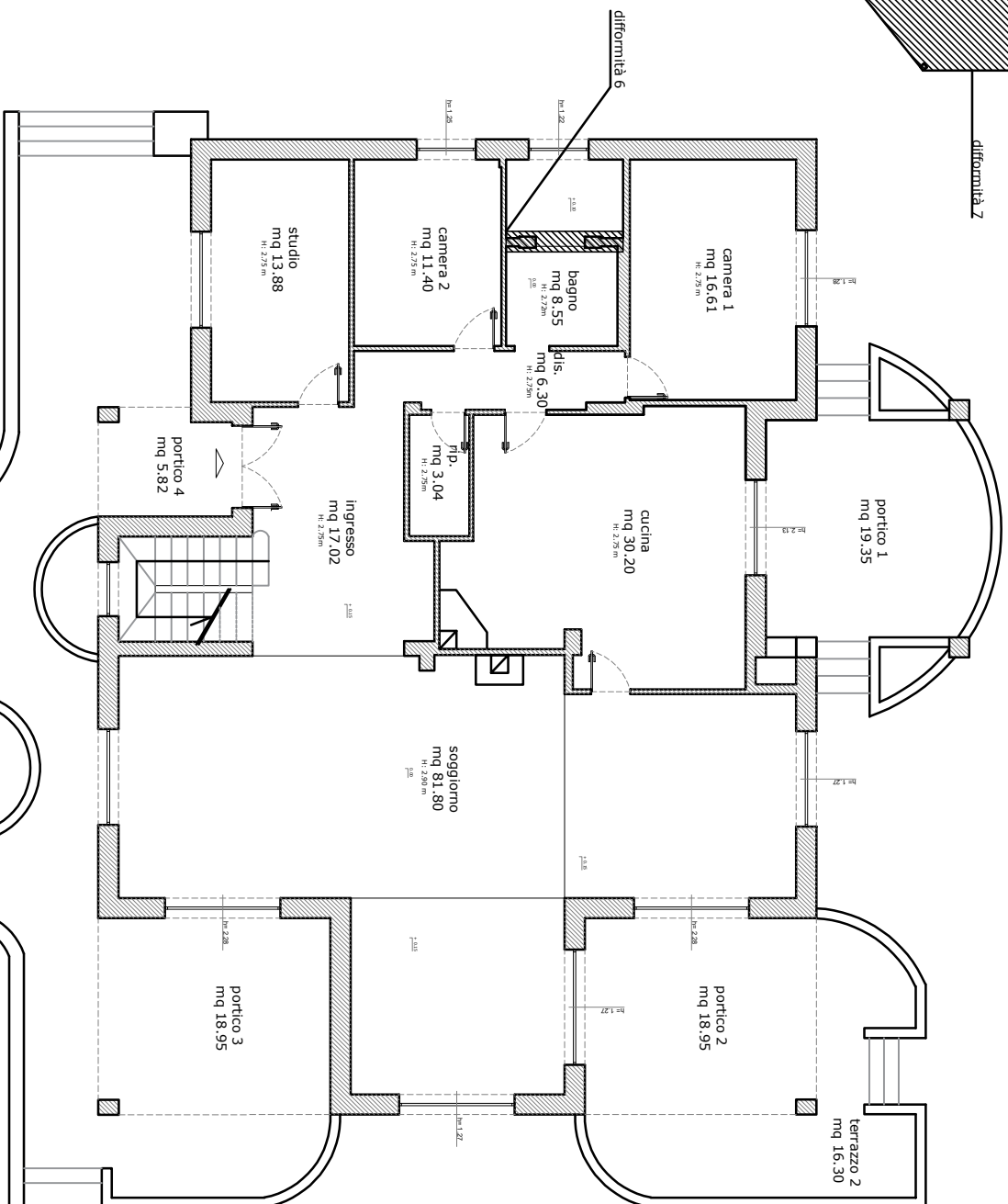
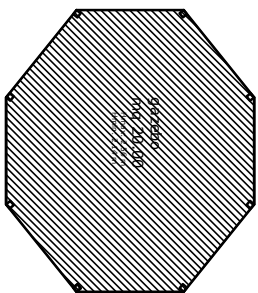
Sup. non residenziale	
magazzino	mq 27,54
centrale termica	mq 9,09
centrale idrica	mq 10,98
box	mq 84,55
<b>Superficie totale</b>	<b>MQ 132,16</b>



part. n. 5639

**PLANIMETRIA** scala 1:100

part. n. 1939



**PIANO TERRA**

part. n. 4856

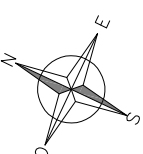
part. n. 4602

**Sup. utile abitazione**

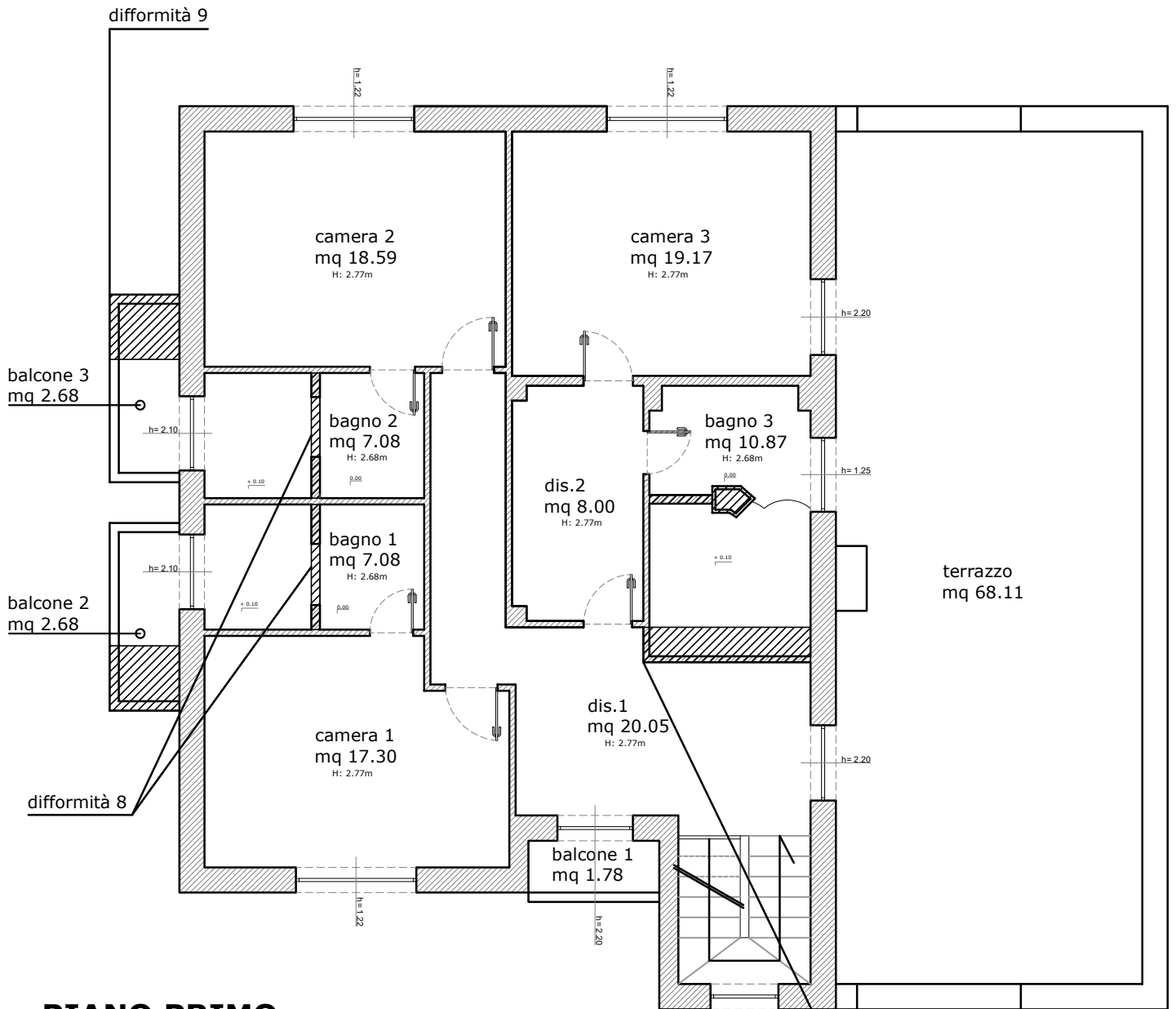
soggiorno	mq 81,80
cucina	mq 30,20
camera 1	mq 16,61
dis.	mq 6,30
bagno	mq 8,55
camera 2	mq 11,40
studio	mq 13,88
fil.	mq 3,04
Ingresso	mq 17,02
<b>Superficie totale</b>	<b>MQ 188,80</b>

**Sup. non residenziale**

portico 1	mq 19,35
portico 2	mq 18,95
portico 3	mq 18,95
portico 4	mq 5,82
terrazzo 1	mq 79,70
terrazzo 2	mq 16,30
gazebo	mq 20,00
<b>Superficie totale</b>	<b>MQ 179,07</b>



# PLANIMETRIA scala 1:100



## PIANO PRIMO

### Sup. utile abitazione

camera 1	mq	17.30
dis.1	mq	20.05
camera 2	mq	18.59
dis.2	mq	8.00
bagno 1	mq	7.08
bagno 2	mq	7.08
camera 3	mq	19.17
bagno 3	mq	10.87

Superficie totale MQ 108.14

### Sup. non residenziale

balcone 1	mq	1.78
balcone 2	mq	2.68
balcone 3	mq	2.68
terrazzo	mq	68.11

Superficie totale MQ 75.25

