
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Integrazione Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Apa Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 772-2017 riunita alla 535/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

oltre a

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto 1.....	4
Descrizione.....	4
Consistenza.....	5
Dati Catastali.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Stima / Formazione lotti (INTEGRAZIONE PERIZIA).....	7
Lotto 1	7
Riepilogo bando d'asta (INTEGRAZIONE PERIZIA).....	9
Lotto 1	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 772/2017 (+ 535/2019) del R.G.E.....	10
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 54.000,00	10
Lotto 2.....	11
Descrizione.....	11
Consistenza.....	11
Dati Catastali.....	11
Parti Comuni.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	12
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Stima / Formazione lotti (INTEGRAZIONE PERIZIA).....	14
Lotto 2	14
Riepilogo bando d'asta (INTEGRAZIONE PERIZIA).....	16
Lotto 2	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 772/2017 (+ 535/2019) del R.G.E.....	17
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 47.000,00	17
Allegati e.i. 772/2017 (+ 535/2019).....	18



INCARICO

All'udienza del 26/05/2023, il sottoscritto Arch. Apa Diego, con studio in Via Paganico, 10 - 00049 - Velletri (RM), email arch.diegoapa@libero.it, PEC d.apa@pec.archrm.it, Tel. 320 7726257, veniva invitato a **verificare una possibile rivalutazione delle stime immobiliari in virtù del valore d'uso dei beni, commisurati al carattere abusivo degli immobili.**

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – N. 3 Aree urbane ubicate a Ardea (RM) - Via degli Olmi, 2, con la presenza di manufatti abusivi, realizzati al di sopra di esse, privi di alcun titolo edilizio.
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via della Vite, 18



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - N. 3 Aree urbane ubicate a Ardea (RM) - Via degli Olmi, 2, con la presenza di manufatti abusivi, realizzati al di sopra di esse, privi di alcun titolo edilizio.

DESCRIZIONE

Il lotto n. 1 è composto da **n. tre aree urbane di 1250,00 mq. totali** (identificate con i subalterni n. 3, 10 e 11 della particella 810, foglio 41) site nel Comune di Ardea, località Castagnola, in una zona a destinazione agricola, distante circa 200,00 mt dalla Via Laurentina che collega Ardea alla città di Roma. Nelle immediate vicinanze sono presenti edifici residenziali e attività commerciali.

L'accesso principale è posto in Via degli Olmi n. 2, con un cancello carrabile ed uno pedonale.

I confini non sono bene identificati e non corrispondono al perimetro catastale che definisce le aree urbane, oggetto di pignoramento, rendendo la situazione attuale pressoché promiscua.

Ad oggi, all'interno dell'area, **sono presenti manufatti realizzati in assenza di titolo edilizio**, per i quali è stata redatta una tavola ubicativa esplicativa. La parte del terreno libera da costruzioni è pavimentata e, di fatto, rappresenta una corte comune tra le costruzioni.

Dalle informazioni assunte in loco e da quanto appreso dalle dichiarazioni dell'esecutato, sui luoghi oggetto di pignoramento si svolge un'attività ricettiva di bed and breakfast.

Nel dettaglio, i manufatti presenti all'interno dell'area oggetto di pignoramento sono i seguenti:

FABBRICATO "A"

Edificio ad uso residenziale composto da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere da letto, due bagni e un disimpegno, per un totale di superficie netta pari a circa 67,00 mq.

FABBRICATO "B"

Edificio ad uso residenziale composto da un'ampia cucina e una camera con bagno, con ingressi separati, per un totale di superficie netta pari a circa 40,00 mq. Presumibilmente tali manufatti sono a servizio dell'attività di bed and breakfast.

FABBRICATO "C"

Manufatto costituito da n. 2 locali tecnici: uno per il pozzo artesiano e uno a servizio della piscina presente nell'area.

FABBRICATO "D"

Manufatto costituito da n. 2 wc esterni.

FABBRICATI "E" (locale tecnico) - "F"

Edificio ad uso residenziale (*fabbricato "F"*) costituito da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere da letto, due bagni e un disimpegno, per un totale di superficie netta pari a circa 53,00 mq.

FABBRICATI "G1" e "G4"

Durante l'ultimo sopralluogo lo scrivente ha constatato l'ultimazione di n. 2 manufatti in legno.

- Il fabbricato G1 è costituito da una camera da letto con bagno, per un totale di superficie netta pari a circa 20,00 mq;



- Il fabbricato G4 è costituito da un unico ambiente con angolo cottura, per un totale di superficie netta pari a circa 17,00 mq;

Inoltre, sono presenti n. 2 gazebo e due manufatti in legno ad uso deposito, e una piscina interrata.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	500,00 mq	500,00 mq	1,00	500,00 mq	0,00 m	
Area urbana	500,00 mq	500,00 mq	1,00	500,00 mq	0,00 m	
Area urbana	250,00 mq	250,00 mq	1,00	250,00 mq	0,00 m	
Totale superficie delle tre aree urbane				1250,00 mq		
Totale superficie lorda dei manufatti abusivi				264,95 mq		
Totale superficie netta dei manufatti abusivi				220,15 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	41	810	3		F1		500 mq			T		
	41	810	10		F1		500 mq			T		
	41	810	11		F1		250 mq			T		

PARTI COMUNI

Il perimetro delle aree urbane, dove sono presenti i manufatti abusivi, non è ben definito; l'accesso principale avviene in corrispondenza del civico 2 di Via degli Olmi attraverso un cancello pedonale e uno carrabile, in comune con l'immobile identificato con il subalterno 2, non oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le aree urbane, secondo il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ardea e allegato alla presente relazione, ricadono nell'ambito della zona "E" Agricola, in applicazione delle norme tecniche del P.R.G. del Comune di Ardea, approvato in data 01/08/1984.

Allo stato attuale sono presenti diversi manufatti realizzati abusivamente, individuati nella planimetria ubicativa in allegato.



STATO DI OCCUPAZIONE

I sopralluoghi effettuati sui luoghi oggetto di pignoramento sono avvenuti alla presenza dell'esecutato, **** Omissis ****. Come premesso in descrizione, all'interno delle aree urbane, sono presenti manufatti abusivi ad oggi nella disponibilità della **** Omissis ****, ex moglie e ad oggi giuridicamente separati, come da dichiarazione dell'esecutato.

Nello specifico:

- il fabbricato "A" è occupato dalla **figlia dei **** Omissis **** (esecutato) **** Omissis ******;
- **i fabbricati "B", "C", e "D" sono a servizio dell'attività di bed and breakfast della **** Omissis ******;
- **i fabbricati "E", "F". "G1" e "G4" sono occupati da ospiti non bene identificati.**

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto al P.R.G. approvato con D.G.R. n° 5192 del 01.08.1984, la destinazione urbanistica dell'area sulla quale insistono le aree urbane è la zona "E" Agricola.

Parte del terreno risulta essere sottoposto a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42. Per le specifiche della zona si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica in allegato, protocollo n. 34860 del 18 agosto 2020.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come meglio specificato nel paragrafo della normativa urbanistica, rispetto al P.R.G. approvato con D.G.R. n° 5192 del 01.08.1984, la destinazione urbanistica dell'area sulla quale insistono le aree urbane pignorate è la zona "E" Agricola.

ELABORATI GRAFICI ASSENTITI - STATO DEI LUOGHI

I manufatti presenti all'interno dell'area pignorata sono stati edificati **in assenza di titolo edilizio**. Il sottoscritto ha effettuato due accessi agli atti del Comune di Ardea e, dalle ricerche in archivio, non sono emerse pratiche risalenti alle costruzioni in oggetto, nonché nessuna domanda di sanatoria.

Da una ricerca storica (in allegato documentazione fotografica delle foto aeree dal 2009 ad oggi) si evince che le costruzioni citate hanno avuto inizio nel periodo a cavallo tra l'anno 2009 e il 2010.

Tuttavia è presente una **pratica D.I.A** con protocollo n. 39886 del 10 settembre 2009, riferita alla realizzazione di una piscina e all'installazione di n. 2 cancelli pedonali e uno carrabile, **priva di efficacia**, in quanto non completata secondo le richieste dell'UTC del Comune di Ardea.

Per quanto sopra detto le costruzioni presenti all'interno dell'area pignorata risultano essere completamente abusive e non sanabili.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI (INTEGRAZIONE PERIZIA)

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** – M. 3 Aree urbane ubicate a Ardea (RM) - Via degli Olmi, 2, con la presenza di manufatti abusivi, realizzati al di sopra di esse, privi di alcun titolo edilizio.

STIMA VALORE D'USO

Nel caso specifico abbiamo una serie di **immobili completamente abusivi e non sanabili, realizzati all'interno delle aree urbane pignorate**. L'articolo 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 conferma che "le nullità" di cui all'art. 40, comma 2 della Legge n. 47/85 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali. Pertanto, tali beni possono essere ugualmente venduti in sede esecutiva, evidenziando chiaramente, nell'avviso di vendita, la situazione di non sanabilità.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile può essere calcolato come "Valore d'Uso". Esso sarà sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare. Nel territorio nazionale l'abusivismo totale è molto diffuso e, considerando che l'eventuale demolizione potrebbe non avvenire in tempi rapidi, questi immobili hanno un proprio commercio "praeter legem", e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso".

In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso degli immobili per circa 20 anni. Per la determinazione del valore d'uso lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore degli immobili, che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi futuri che gli immobili sono in grado di produrre nei successivi venti anni.

Per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, il sottoscritto ha utilizzato la seguente formula:

$$V = R \times (q^n - 1) / (q^n \times r)$$

Dove:

- V il valore finale del bene
- R il reddito netto annuo
- q il montante unitario (1+r)
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione.

Il reddito netto annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si detrairanno le spese che normalmente si sostengono annualmente. Fatte le dovute considerazioni e viste le particolari condizioni in cui sono sottoposti i beni presenti, il sottoscritto ritiene equo attribuire agli immobili un valore locativo di € 4.800,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (canone mensile medio pari ad €. 400,00)

Le spese medie annue (S) per:

- lavori periodici e straordinari;
- quota annua di ammortamento;
- imposizioni fiscali;

costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 25 % e pertanto il reddito annuo netto risulta



essere (R - S) ove: $R = € 4.800,00$ ed $S = € 4.800,00 \times 25 : 100 = € 1.200,00$.
Pertanto, si avrà $€ 4.800,00 - 1.200,00 = 3.600,00$ (canone annuo netto).

Utilizzando il valore locativo annuo netto, pari ad $€ 3.600,00$, ed utilizzando un saggio di capitalizzazione pari al 3,0 %, si sviluppa la seguente formula:

$$V = 3.600,00 \text{ €} \times (1.03^n - 1) / (1.03^n \times r) = 53.558,90 \text{ €}$$

Pertanto il Valore d'Uso stimato, e arrotondato, dell'immobile oggetto di causa è pari ad $€ 54.000,00 \text{ €}$

Valore finale di stima: € 54.000,00

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 12/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Apa Diego



RIEPILOGO BANDO D'ASTA (INTEGRAZIONE PERIZIA)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** – N. 3 Aree urbane ubicate a Ardea (RM) - Via degli Olmi, 2 con la presenza di manufatti abusivi, realizzati al di sopra di esse, privi di alcun titolo edilizio.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 41, Part. 810, Sub. 3, Categoria F1
- Fg. 41, Part. 810, Sub. 10, Categoria F1
- Fg. 41, Part. 810, Sub. 11, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica:

Rispetto al P.R.G. approvato con D.G.R. n° 5192 del 01.08.1984, la destinazione urbanistica dell'area sulla quale insistono le aree urbane è la zona "E" Agricola. Parte del terreno risulta essere sottoposto a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42. Per le specifiche della zona si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica in allegato, protocollo n. 34860 del 18 agosto 2020.

Prezzo base d'asta: € 54.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 772/2017 (+ 535/2019) DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.000,00

Bene N° 1 - N. 3 Aree urbane			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via degli Olmi, 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	N. 3 Aree urbane, con la presenza di manufatti abusivi , realizzati al di sopra di esse, privi di alcun titolo edilizio . Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 810, Sub. 3, Categoria F1 - Fg. 41, Part. 810, Sub. 10, Categoria F1 - Fg. 41, Part. 810, Sub. 11, Categoria F1	Superficie	1250,00 mq
Descrizione:	<p>Il lotto n. 1 è composto da n. tre aree urbane di 1250,00 mq. totali (identificate con i subalterni n. 3, 10 e 11 della particella 810, foglio 41) site nel Comune di Ardea, località Castagnola, in una zona a destinazione agricola, distante circa 200,00 mt dalla Via Laurentina che collega Ardea alla città di Roma. Nelle immediate vicinanze sono presenti edifici residenziali e attività commerciali.</p> <p>L'accesso principale è posto in Via degli Olmi n. 2, con un cancello carrabile ed uno pedonale.</p> <p>I confini non sono bene identificati e non corrispondono al perimetro catastale che definisce le aree urbane, oggetto di pignoramento, rendendo la situazione attuale pressoché promiscua.</p> <p>Ad oggi, all'interno dell'area, sono presenti manufatti realizzati in assenza di titolo edilizio, per i quali è stata redatta una tavola ubicativa esplicativa. La parte del terreno libera da costruzioni è pavimentata e di fatto rappresenta una corte comune tra le costruzioni.</p> <p><u>Dalle informazioni assunte in loco e da quanto appreso dalle dichiarazioni dell'esecutato, sui luoghi oggetto di pignoramento si svolge un'attività ricettiva di bed and breakfast.</u></p> <p>Nel dettaglio, i manufatti presenti all'interno dell'area oggetto di pignoramento, sono i seguenti:</p> <p><u>FABBRICATO "A"</u> Edificio ad uso residenziale composto da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere da letto, due bagni e un disimpegno, per un totale di superficie netta pari a circa 67,00 mq.</p> <p><u>FABBRICATO "B"</u> Edificio ad uso residenziale composto da un'ampia cucina e una camera con bagno, con ingressi separati, per un totale di superficie netta pari a circa 40,00 mq. Presumibilmente tali manufatti sono a servizio dell'attività di bed and breakfast.</p> <p><u>FABBRICATO "C"</u> Manufatto costituito da n. 2 locali tecnici: uno per il pozzo artesiano e uno a servizio della piscina presente nell'area.</p> <p><u>FABBRICATO "D"</u> Manufatto costituito da n. 2 wc esterni.</p> <p><u>FABBRICATI "E" (locale tecnico) - "F"</u> Edificio ad uso residenziale (<i>fabbricato "F"</i>) realizzato costituito da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere da letto, due bagni e un disimpegno, per un totale di superficie netta pari a circa 53,00 mq.</p> <p><u>FABBRICATI "G1" e "G4"</u> Durante l'ultimo sopralluogo lo scrivente ha constatato l'ultimazione di n. 2 manufatti in legno.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il fabbricato G1 è costituito da una camera da letto con bagno, per un totale di superficie netta pari a circa 20,00 mq; - Il fabbricato G4 è costituito da un unico ambiente con angolo cottura, per un totale di superficie netta pari a circa 17,00 mq; <p><u>Inoltre, sono presenti n. 2 gazebo e due manufatti in legno ad uso deposito, e una piscina interrata.</u></p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	A disposizione dell'esecutato (per le specifiche si rimanda al paragrafo pag. 6)		



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via della Vite, 18

DESCRIZIONE

L'edificio, oggetto del secondo lotto, è composto da n. 2 piani fuori terra con annessa corte esclusiva, e un posto auto scoperto, sito nel Comune di Ardea, località Castagnola con accesso su Via della Vite n. 18, distante circa 200,00 mt dalla Via Laurentina.

La costruzione fa parte di un complesso residenziale **realizzato abusivamente** nei primi anni del 2000 per la quale il Comune di Ardea ha espresso il **Diniego Definitivo alla domanda di sanatoria** presentata in data 10/12/2004 e **ordinato la demolizione dell'immobile con ordinanza n. 72 del 16/03/2010**.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	24,30 mq	31,90 mq	1,00	31,90 mq	2,40 m	T
Abitazione	20,15 mq	29,30 mq	1,00	29,30 mq	2,10 m	1
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	0,30	3,60 mq	0,00 m	T
Veranda	10,20 mq	12,00 mq	0,30	3,06 mq	0,00 m	T
Corte **	36,75 mq	36,75 mq	0,20	7,35	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				75,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,21 mq		

** La corte non risulta descritta nell'atto di proprietà di provenienza e non viene rappresentata sulla planimetria catastale in atti.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	41	806	1		A4	5	3 vani	71 mq	185,92 €	T-1		
	41	806	7		C6	3	12	12 mq	32,23 €	T		



PARTI COMUNI

Le parti comuni si riferiscono all'ingresso pedonale posto su via della Vite n. 18, alla corte comune alle costruzioni e all'ingresso carrabile dove sono presenti i posti auto, ad oggi non bene identificati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: nord-ovest;

Altezza interna utile: piano terra 2,40 ml, piano primo altezza media 2,10 mt;

Strutture verticali: muratura in blocchi di c.a. da 25 cm;

Solai: latero cemento;

Copertura e manto di copertura: struttura a falde rivestite con coppi di laterizio;

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate;

Pareti interne: intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: pavimento in gres 30x30 al piano terra, parquet laminato al piano primo;

Infissi esterni ed interni: finestre in alluminio con vetrocamera e persiane in ferro; portone di ingresso blindato rivestito in legno;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia; impianto autonomo di riscaldamento costituito da caldaia tradizionale a gpl con radiatori in alluminio;

l'impianto fognario costituito da fossa biologica; impianto idrico con approvvigionamento da pozzo;

Posto auto scoperto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/12/2019
- Scadenza contratto: 30/05/2022

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Dalla lettura del contratto di affitto si evince che lo stesso è stato stipulato per la durata di quattro anni, dal 01/06/2018 al 30/05/2022, rinnovabile per altri quattro anni.

Il contratto risulta registrato in data 05/12/2019, successivamente alla notifica del verbale di pignoramento trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il 28/11/2019 ai nn. 58807/41160, notificato il 25/10/2019 contro l'esecutato.

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla variante speciale al P.R.G. per il recupero dei nuclei abusivi ai sensi degli artt. 4 e 9 della L.R. 28/80, deliberazione di G.R. n. 652 del 07/11/2018, l'area dove è sito il bene oggetto di pignoramento fa parte del nucleo "Castagnola".

Inoltre il terreno risulta essere sottoposto a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42, comma 1, lettera C (Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi).

In allegato il Certificato di destinazione urbanistica, protocollo n. 34860 del 18 agosto 2020.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato oggetto di pignoramento è stato realizzato in assenza di titolo edilizio. Successivamente è stata presentata domanda di Condono edilizio ai sensi della Legge 326/03 presentata in data 10/12/2004, protocollo n. 45064, pratica n. 2288/04 dal **** Omissis ****.

Il comune di Ardea in data 04/06/2008, protocollo n. 26197 precludeva l'accoglimento dell'istanza di sanatoria, specificando che
"l'immobile oggetto dell'istanza di condono ricade in zona sottoposta alle disposizioni di cui al comma 1, lettera "c" dell'art. 142 del D.Lgs n. 42 del 22 gennaio 2004 (Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi)..."
e che ai sensi dell'art. 32, comma 27, lett. d, della Legge n. 326/03 e succ. mod. ed int., tali opere abusive non sono suscettibili di sanatoria.

Successivamente in data 02/03/2010 con protocollo n. 11016 comunicava il diniego definitivo della pratica; ed infine, con ordinanza n. 72 del 16/03/2010, ne ordinava la demolizione entro il termine di novanta giorni, di fatto non eseguita.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI (INTEGRAZIONE PERIZIA)

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via della Vite, 18

L'edificio, oggetto del secondo lotto, è composto da n. 2 piani fuori terra con annessa corte esclusiva, e un posto auto scoperto, sito nel Comune di Ardea, località Castagnola con accesso su Via della Vite n. 18, distante circa 200,00 mt dalla Via Laurentina.

La costruzione fa parte di un complesso residenziale **realizzato abusivamente** nei primi anni del 2000 per la quale il Comune di Ardea ha espresso il **Diniego Definitivo alla domanda di sanatoria** presentata in data 10/12/2004 e **ordinato la demolizione dell'immobile con ordinanza n. 72 del 16/03/2010**.

STIMA VALORE D'USO

Trattasi di **immobile completamente abusivo e non sanabile**. L'articolo 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 conferma che "*le nullità*" di cui all'art. 40, comma 2 della Legge n. 47/85 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali. Pertanto, tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, evidenziando chiaramente, nell'avviso di vendita, la situazione di non sanabilità.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile può essere calcolato come "Valore d'Uso". Esso sarà sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare. Nel territorio nazionale l'abusivismo totale è molto diffuso e, considerando che l'eventuale demolizione potrebbe non avvenire in tempi rapidi, questi immobili hanno un proprio commercio "praeter legem", e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso".

In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso degli immobili per circa 20 anni. Per la determinazione del valore d'uso lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore degli immobili, che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi futuri che gli immobili sono in grado di produrre nei successivi venti anni.

Per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata il sottoscritto ha utilizzato la seguente formula:

$$V = R_x (q^n - 1) / (q^n \times r)$$

Dove:

- V il valore finale del bene
- R il reddito netto annuo
- q il montante unitario (1+r)
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione.

Il reddito netto annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si detrarranno le spese che normalmente si sostengono annualmente. Fatte le dovute considerazioni e, considerato il contratto di locazione presente agli atti (stipulato originariamente nel 2018), si ritiene equo attribuire



agli immobili un valore locativo di € 4.200,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (canone mensile medio pari ad € 350,00)

Le spese medie annue (S) per:

- lavori periodici e straordinari;
- quota annua di ammortamento;
- imposizioni fiscali;

costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 25 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: R = € 4.200,00 ed S = € 4.200,00 x 25 : 100 = € 1.050,00.

Pertanto, si avrà € 4.200,00 - 1.050,00 = 3.150,00 (canone annuo netto).

Utilizzando il valore locativo annuo netto, pari ad € 3.150,00, ed utilizzando un saggio di capitalizzazione pari al 3,0 %, si sviluppa la seguente formula:

$$V = 3.150,00 \text{ €} \times (1.03^n - 1) / (1.03^n \times r) = 46.864,04 \text{ €}$$

Pertanto il Valore d'Uso stimato, e arrotondato, dell'immobile oggetto di causa è pari ad € 47.000,00 €

Valore finale di stima: € 47.000,00

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 12/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Apa Diego



RIEPILOGO BANDO D'ASTA (INTEGRAZIONE PERIZIA)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** – Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via della Vite, 18

L'edificio, oggetto del secondo lotto, è composto da n. 2 piani fuori terra con annessa corte esclusiva, e un posto auto scoperto, sito nel Comune di Ardea, località Castagnola con accesso su Via della Vite n. 18, distante circa 200,00 mt dalla Via Laurentina.

La costruzione fa parte di un complesso residenziale **realizzato abusivamente** nei primi anni del 2000 per la quale il Comune di Ardea ha espresso il **Diniego Definitivo alla domanda di sanatoria** presentata in data 10/12/2004 e **ordinato la demolizione dell'immobile con ordinanza n. 72 del 16/03/2010**.

- Fig. 41, Part. 806, Sub. 1, Categoria A4

- Fig. 41, Part. 806, Sub. 7, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica:

Rispetto alla variante speciale al P.R.G. per il recupero dei nuclei abusivi ai sensi degli artt. 4 e 9 della L.R. 28/80, deliberazione di G.R. n. 652 del 07/11/2018, l'area dove è sito il bene oggetto di pignoramento fa parte del nucleo "Castagnola". Inoltre il terreno risulta essere sottoposto a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42, comma 1, lettera C (Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi).

In allegato il Certificato di destinazione urbanistica, protocollo n. 34860 del 18 agosto 2020.

Prezzo base d'asta: € 47.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 772/2017 (+ 535/2019) DEL R.G.E.**

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via della Vite, 18		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta (abusiva e non sanabile) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 806, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 41, Part. 806, Sub. 7, Categoria C6	Superficie	75,21 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene è sufficiente.		
Descrizione:	L'edificio, oggetto del secondo lotto, è composto da n. 2 piani fuori terra con annessa corte esclusiva, e un posto auto scopeto, sito nel Comune di Ardea, località Castagnola con accesso su Via della Vite n. 18, distante circa 200,00 mt dalla Via Laurentina. La costruzione fa parte di un complesso residenziale realizzato abusivamente nei primi anni del 2000 per la quale il Comune di Ardea ha espresso il Diniego Definitivo alla domanda di sanatoria presentata in data 10/12/2004 e ordinato la demolizione dell'immobile con ordinanza n. 72 del 16/03/2010.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		



1. Verbali di sopralluogo
2. Documentazione catastale completa aggiornata - LOTTO 1
3. Documentazione catastale completa aggiornata - LOTTO 2
4. Rilievo stato dei luoghi ed elaborati tecnici aggiornati - LOTTO 1
5. Rilievo stato dei luoghi ed elaborati tecnici aggiornati - LOTTO 2
6. Documentazione fotografica attuale aggiornata - LOTTO 1
7. Documentazione fotografica attuale aggiornata - LOTTO 2
8. Invio della CTU alle parti
9. Liquidazione compensi CTU

