

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Buzi Marcello, nell'Esecuzione Immobiliare 248/2024 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	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 248/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 14.970,00	16



INCARICO

All'udienza del 16/07/2024, il sottoscritto Arch. Buzi Marcello, con studio in Piazza Matteotti, 12 - 00047 - Marino (RM), email m.buzi@studiobuzi.it, PEC ma.buzi@pec.archrm.it, Tel. 335 5300523, Fax 06 93663116, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - VIA DELLA VITE 18, edificio B, interno 2

DESCRIZIONE

IL LOTTO SI TROVA IN ZONA PERIFERICA, IN LOCALITA' CASTAGNETTA, IN PROSSIMITA' DELLA VIA LAURENTINA ED A CIRCA 3 KM DAL CENTRO DEL PAESE. L'EDIFICIO FA PARTE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE COMPOSTO DA 6 FABBRICATI DI UGUALE PIANTE E DIMENSIONI REALIZZATO ABUSIVAMENTE. PER L'EDIFICIO IN ESAME E' STATA PRESENTATA DOMANDA DI CONCESSIONE IN SANATORIA AI SENSI DELLA L. 326/03 E L.R. 12/04 IL 10/12/2004 A CUI IL COMUNE DI ARDEA RISPONDEVA CON DINIEGO DEFINITIVO E SUCCESSIVA INGIUNZIONE ALLA DEMOLIZIONE N.98 DEL 07/04/2010. ALL'IMMOBILE SI ACCEDE TRAMITE UNA PICCOLA AREA RECINTATA ESTERNA, INTERNAMENTE AL PIANO TERRA E' PRESENTE UN UNICO AMBIENTE COSTITUITO DA SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA ED UN BAGNO, TRAMITE UNA SCALA IN LEGNO SI ACCEDE AL PIANO SUPERIORE (ZONA SOPPASCATA) DOVE SI TROVA UNA STANZA APERTA SULLA SOTTOSTANTE ZONA GIORNO. NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO VIENE INDICATO ANCHE UN POSTO AUTO CHE NON E' POSSIBILE IDENTIFICARE IN QUANTO NON DEFINITO.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - VIA DELLA VITE 18, edificio B, interno 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

LA DOCUMENTAZIONE CATASTALE RISULTA INTEGRALE, SI ATTESTA PERTANTO 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 **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'IMMOBILE CONFINA A DORD EST CON VIA DELLA VITE, A SUD EST CON IL VIALE DI ACCESSO AL COMPLESSO RESIDENZIALE E A NORD OVEST CON SPIAZZO ADIBITO A PARCHEGGIO E PARTICELLA 214.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	17,70 mq	21,98 mq	0	0,00 mq	2,30 m	T
Villino	6,21 mq	7,80 mq	0	0,00 mq	4,74 m	T
Villino	2,83 mq	4,84 mq	0	0,00 mq	2,70 m	T
Soppalco praticabile	17,70 mq	17,70 mq	0	0,00 mq	2,26 m	1
Cortile	21,25 mq	21,25 mq	0	0,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo	47,00 mq	47,00 mq	1	47,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	202,50 mq	202,50 mq	1	202,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				249,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				249,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'IMMOBILE E' STATO REALIZZATO SENZA LICENZA EDILIZIA, PER LA REALIZZAZIONE DELLO STESSO E' STATA PRESENTATA DOMANDA DI CONCESSIONE IN SANATORIA AI SENSI DELLA L. 326/03 E L.R. 12/04 IL 10/12/2004 PROT. N. 45066 PRATICA 2290/04, A CUI IL COMUNE DI ARDEA RISPONDEVA CON COMUNICAZIONE RIPORTANTE I MOTIVI OSTATIVI ALL'ACCOGLIMENTO DELL'ISTANZA IN DATA 04/04/2008 PROT. 16999. IL RICHIEDENTE PRESENTAVA OSSERVAZIONI IN OPPOSIZIONE AL PREAVVISO DI DINIEGO IL 16/04/2008 PROT 18896, A CUI IL COMUNE RISPONDEVA CON DINIEGO DEFINITIVO CON PROT



58170 DEL 27/11/2008.

A SEGUITO DEL DINIEGO L'INTESTATARIO PRESENTAVA RICORSO AL TAR DEL LAZIO IN DATA 28/01/2009 A CUI SEGUIVA DA PARTE DEL COMUNE DI ARDEA INGIUNZIONE ALLA DEMOLIZIONE N.98 DEL 07/04/2010. TALE INGIUNZIONE CONTEMPLA LE ULTERIORI CONSEGUENZE GENERATE DALLA MANCATA OTTEMPERANZA ALL'ORDINANZA CONSISTENTI NELL'ACQUISIZIONE DELL'IMMOBILE AL PATRIMONIO INDISPONIBILE DEL COMUNE AI SENSI DELL'ART. 31 CO. 2 E 3 DEL D.P.R.380/01 NON ANCORA ATTUATA. PERTANTO IL SOTTOSCRITTO RITIENE IPOTIZZABILE LA RICONDUZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO ALLA SOLA AREA DI SEDIME ED ALLA PROPORZIONALE INCIDENZA (1/6) DELLE AREE SCOPERTE, CIVILISTICAMENTE RITENUTE DI PERTINENZA.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/02/2006 al 25/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 806, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2 Rendita € 88,31 Piano T
Dal 25/09/2006 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 806, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2 Rendita € 88,31 Piano T
Dal 18/11/2013 al 19/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 806, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2 Superficie catastale 34 mq Rendita € 88,31 Piano T

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

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	2		A4	3	2	34 mq	88,31 €	T	
	41	806	8		C6	3	12	12 mq	32,23 €	T	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

LIMMOBILE CORRISPONDE ALLA PLANIMETRIA CATASTALE FATTA ECCEZIONE PER IL SOPPALCO CHE SEMBRA ESSERE STATO PROLUNGATO IN UN SECONDO MOMENTO E LA SCALA DI ACCESSO ALLA ZONA SOPPALCATA DIFFERENTE PER POSIZIONE E FORMA. INOLRE L'IMMOBILE E' DOTATO DI UNA CORTE ESTERNA RECINTATA CON CANCELLETTO SUL PASSAGGIO CONDOMINIALE NON RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE. IL PARCHEGGIO NON E' INDIVIDUABILE IN QUANTO NON DEFINITO.

PRECISAZIONI

SONO STATI ESAMINATI GLIA ATTI DEL PROCEDIMENTO E CONTROLLATA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2 C.P.C.

PATTI

ESISTE UN CONTRATTO DI LOCAZIONE IN ESSERE

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE E' IN DISCRETO STATO CONSERVATIVO MA PRIVO DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO.

PARTI COMUNI

L'IMMOBILE RISULTA AVERE AREE COMUNI AGLI ALTRI FABBRICATI CHE FANNO PARTE DEL COMPLESSO RESIDENZIALE, COME IL VIALETTA DI ACCESSO DA VIA DELLA VITE 18, IL POZZO PER L'APPROVVIGIONAMENTO IDRICO ED IL PIAZZALE DESTINATO A PARCHEGGIO DOVE NON SONO INDIVIDUATI I POSTI AUTO.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON RISULTANO SERVITU' ED USI CIVICI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'IMMOBILE E' ESPOSTO A NORD OVEST, SI SVILUPPA PER DUE PIANI FUORI TERRA CON TETTO A DUE FALDE INCLIANATE. REALIZZATO CON MURATURA IN BLOCCHI DI CIRCA 25 CM, SOLAI IN LATERO CEMENTO, ED IL TETTO E' RIVETITO CON TEGOLE PORTOGHESI. ESTERNAMENTE RIFINITO AD INTONACO E TINTAGGIATO. INTERNAMENTE LE PARETI SONO INTONACATE E TINTEGGIATE, PAVIMENTI IN CERAMICA AL PIANO TERRA, PAVIMENTO IN PVC AL PIANO SOPPALCATO, INFISSI IN ALLUMINIO CON VETROCAMERA CON PERSIANE IN FERRO ESTERNE PER L'OSCURAMENTO. L'IMPIANTO ELETTRICO E' SOTTOTRACCIA, L'ACQUA CALDA SANITARIA VIENE PRODOTTA TRAMITE UNO SCALDABAGNO ELETTRICO, L'ADDUZIONE



IDRICA AVVIENE TRAMITE POZZO, LA CUCINA E' ALIMENTATA TRAMITE BOMBOLA A GPL E NON E' PRESENTE IMPIANTO DI RISCALDAMENTO.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/01/2023
- Scadenza contratto: 31/12/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

L'IMMOBILE RISULTA LOCATO CON CONTRATTO REGISTRATO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE, SULLA REGISTRAZIONE NON SONO RIPORTATI I DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE E NON E' ALLEGATO IL CORPO DEL CONTRATTO. SI RILEVA INOLTRE CHE IL LOCATORE NON E' IN TITOLARE DELL'IMMOBILE.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 320,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/01/1996 al 25/09/2006	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSEPPE OTTOLENGHI	19/01/1996	96511	11791
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA II	19/02/1996	6190	3566



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA	05/02/1996	5700	
Dal 25/09/2006 al 18/11/2013	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MICHELE CONSO	18/11/2006	36932	5958
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA II	02/10/2006	64312	38791
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA 1	30/09/2006	23537	1T
Dal 18/01/2013 al 19/12/2024	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MANUELA SILVESTRI	18/11/2013	2856	1659
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	04/12/2013	52848	36222
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA 6	04/12/2013	2336	1T

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA il 25/09/2006
Reg. gen. 36933 - Reg. part. 5959



Importo: € 237.300,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 118.650,00

Rogante: CORSO MICHELE

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da AGENZIA DELLE ENTRATE

Iscritto a ROMA il 07/07/2023

Reg. gen. 21699 - Reg. part. 9723

Importo: € 63.448,48

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 31.724,24

- **PIGNORAMENTO** derivante da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Iscritto a TRIBUNALE DI VELLETRI il 17/06/2024

Reg. gen. 3930 - Reg. part. 25639

Importo: € 144.361,98

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'IMMOBILE FA PARTE DEL NUCLEO "CASTAGNOLA" SECONDO LA 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. IL TERRENO RISULTA INOLTRE ESSERE SOTTOOSTO A VINCOLO PAESAGGISTIO AI SENSI DELL'ART. 142 DEL DLGS 42/2004 CO. 1 LETT. c (FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA ISCRITTI NEGLI ELENCHI.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'IMMOBILE E' STATO REALIZZATO SENZA LICENZA EDILIZIA, PER LA REALIZZAZIONE DELLO STESSO E' STATA PRESENTATA DOMANDA DI CONCESSIONE IN SANATORIA AI SENSI DELLA L. 326/03 E L.R. 12/04 IL 10/12/2004 PROT. N. 45066 PRATICA 2290/04, A CUI IL COMUNE DI ARDEA RISPONDEVA CON COMUNICAZIONE RIPORTANTE I MOTIVI OSTATIVI ALL'ACCOGLIMENTO DELL'ISTANZA IN DATA 04/04/2008 PROT. 16999. IL RICHIEDENTE PRESENTAVA OSSERVAZIONI IN OPPOSIZIONE AL PREAVVISO DI DINIEGO IL 16/04/2008 PROT 18896, A CUI IL COMUNE RISPONDEVA CON DINIEGO DEFINITIVO CON PROT 58170 DEL 27/11/2008.

A SEGUITO DEL DINIEGO L'INTESTATARIO PRESENTAVA RICORSO AL TAR DEL LAZIO IN DATA 28/01/2009 A CUI SEGUIVA DA PARTE DEL COMUNE DI ARDEA INGIUNZIONE ALLA DEMOLIZIONE N.98 DEL 07/04/2010. TALE INGIUNZIONE CONTEMPLA LE ULTERIORI CONSEGUENZE GENERATE DALLA MANCATA OTTEMPERANZA ALL'ORDINANZA CONSISTENTI NELL'ACQUISIZIONE DELL'IMMOBILE AL PATRIMONIO INDISPONIBILE DEL COMUNE AI SENSI DELL'ART. 31 CO. 2 E 3 DEL D.P.R.380/01 NON ANCORA ATTUATA.



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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

NON RISULTANO ONERI CONDOMINIALI

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - VIA DELLA VITE 18, edificio B, interno 2
IL LOTTO SI TROVA IN ZONA PERIFERICA, IN LOCALITA' CASTAGNETTA, IN PROSSIMITA' DELLA VIA LAURENTINA ED A CIRCA 3 KM DAL CENTRO DEL PAESE. L'EDIFICIO FA PARTE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE COMPOSTO DA 6 FABBRICATI DI UGUALE PIANTA E DIMENSIONI REALIZZATO ABUSIVAMENTE. PER L'EDIFICIO IN ESAME E' STATA PRESENTATA DOMANDA DI CONCESSIONE IN SANATORIA AI SENSI DELLA L. 326/03 E L.R. 12/04 IL 10/12/2004 A CUI IL COMUNE DI ARDEA



RISPONDEVA CON DINIEGO DEFINITIVO E SUCCESSIVA INGIUNZIONE ALLA DEMOLIZIONE N.98 DEL 07/04/2010. ALL'IMMOBILE SI ACCEDE TRAMITE UNA PICCOLA AREA RECINTATA ESTERNA, INTERNAMENTE AL PIANO TERRA E' PRESENTE UN UNICO AMBIENTE COSTITUITO DA SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA ED UN BAGNO, TRAMITE UNA SCALA IN LEGNO SI ACCEDE AL PIANO SUPERIORE (ZONA SOPPALCATA) DOVE SI TROVA UNA STANZA APERTA SULLA SOTTOSTANTE ZONA GIORNO. NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO VIENE INDICATO ANCHE UN POSTO AUTO CHE NON E' POSSIBILE IDENTIFICARE IN QUANTO NON DEFINITO.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 806, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 41, Part. 806, Sub. 8, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 14.970,00

L'IMMOBILE E' STATO REALIZZATO SENZA LICENZA EDILIZIA, PER LA REALIZZAZIONE DELLO STESSO E' STATA PRESENTATA DOMANDA DI CONCESSIONE IN SANATORIA AI SENSI DELLA L. 326/03 E L.R. 12/04 IL 10/12/2004 PROT. N. 45066 PRATICA 2290/04, A CUI IL COMUNE DI ARDEA RISPONDEVA CON COMUNICAZIONE RIPIANTANTE I MOTIVI OSTATIVI ALL'ACCOGLIMENTO DELL'ISTANZA IN DATA 04/04/2008 PROT. 16999. IL RICHIEDENTE PRESENTAVA OSSERVAZIONI IN OPPOSIZIONE AL PREAVVISO DI DINIEGO IL 16/04/2008 PROT 18896, A CUI IL COMUNE RISPONDEVA CON DINIEGO DEFINITIVO CON PROT 58170 DEL 27/11/2008.

A SEGUITO DEL DINIEGO L'INTESTATARIO PRESENTAVA RICORSO AL TAR DEL LAZIO IN DATA 28/01/2009 A CUI SEGUIVA DA PARTE DEL COMUNE DI ARDEA INGIUNZIONE ALLA DEMOLIZIONE N.98 DEL 07/04/2010.

TALE INGIUNZIONE CONTEMPLA LE ULTERIORI CONSEGUENZE GENERATE DALLA MANCATA OTTEMPERANZA ALL'ORDINANZA CONSISTENTI NELL'ACQUISIZIONE DELL'IMMOBILE AL PATRIMONIO INDISPONIBILE DEL COMUNE AI SENSI DELL'ART. 31 CO. 2 E 3 DEL D.P.R.380/01 NON ANCORA ATTUATA.

CONSEQUENTEMENTE A TALI CONSIDERAZIONI SI RITIENE CHE L'IMMOBILE ABUSIVO NON SIA OGGETTO IDONEO ALLA VENDITA E QUINDI NON POSSA AVERE UN VALORE DI STIMA AUTONOMO RIFERITO AL FABBRICATO.

PERTANTO IL SOTTOSCRITTO RITIENE IPOTIZZABILE LA RICONDUZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO ALLA SOLA AREA DI SEDIME, DI QUELLA DELL'INGOMBRO DEL POSTO AUTO ESCLUSIVO E DALLA PROPORZIONALE INCIDENZA (1/6) DELLE AREE SCOPERTE, CIVILISTICAMENTE RITENUTE DI PERTINENZA DELL'INTERO COMPLESSO.

AREA DI SEDIME FABBRICATO: 47 MQ

AREA LOTTO: 1425 MQ

AREA LOTTO ESCLUSE AREE DI SEDIME DEI 6 FABBRICATI: $1425 - (35 \times 6) - 12 = 1203$ MQ

INCIDENZA AREE SCOPERTE PER SINGOLO FABBRICATO: $1203 : 6 = 200,50$ MQ

PORZIONE MESSA IN VENDITA: $200,50 + 47 = 247,50$ MQ

IL VALORE DI STIMA E' STATO RICAIVATO DALLE SEGUENTI CONSIDERAZIONI:

- IL TERRENO IN ESAME NASCE COME AGRICOLO, MA CON L'ADOZIONE DELLA VARIANTE SPECIALE AL P.R.G. PER IL RECUPERO DEI NUCLEI ABUSIVI, AI SENSI DEGLI ART. 4 E 9 DELLA L.R. 28/80, DELIBERAZIONE DI G.R. N. 652 DEL 07/11/2018, RICADE ALL'INTERNO DEL NUCLEO "CASTAGNOLE";
- SULLA BASE DELLA NORMATIVA URBANISTICA INERENTE L'ATTUAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO DEI NUCLEI ABUSIVI, L'AREA IN ESAME, NON INDIVIDUABILE PER L'UTILIZZAZIONE EDILIZIA, FAREBBE SICURAMENTE PARTE DELLE AREE DI SERVIZI ED INFRASTRUTTURE NECESSARIE ALLA DOTAZIONE PREVISTE PER L'URBANIZZAZIONE PER IL RECUPERO DEGLI STESSI NUCLEI.

TENUTO CONTO DI QUANTO SOPRA DETTO SI RITIENE DI POTER INDIVIDUARE NEL VALORE MEDIO, APPLICATO PER L'AREA METROPOLITANA DI COMPETENZA, AI FINI DEGLI ESPROPRI O DELLE CESSIONI VOLONTARIE PER LA REALIZZAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO O PIANI



PARTICOLAREGGIATI IN GENERE, CHE PUO' RIASSUMERSI IN €/MQ 60,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ardea (RM) - VIA DELLA VITE 18, edificio B, interno 2	249,50 mq	60,00 €/mq	€ 14.970,00	100,00%	€ 14.970,00
				Valore di stima:	€ 14.970,00

Valore di stima: € 14.970,00

Valore finale di stima: € 14.970,00

L'IMMOBILE E' STATO REALIZZATO SENZA LICENZA EDILIZIA, PER LO STESSO E' STATA EMESSA DA PARTE DEL COMUNE DI ARDEA INGIUNZIONE ALLA DEMOLIZIONE N.98 DEL 07/04/2010.

TALE INGIUNZIONE CONTEMPLA LE ULTERIORI CONSEGUENZE GENERATE DALLA MANCATA OTTEMPERANZA ALL'ORDINANZA CONSISTENTI NELL'ACQUISIZIONE DELL'IMMOBILE AL PATRIMONIO INDISPONIBILE DEL COMUNE AI SENSI DELL'ART. 31 CO. 2 E 3 DEL D.P.R.380/01 NON ANCORA ATTUATA.

CONSEQUENTEMENTE A TALI CONSIDERAZIONI SI RITIENE CHE L'IMMOBILE ABUSIVO NON SIA OGGETTO IDONEO ALLA VENDITA E QUINDI NON POSSA AVERE UN VALORE DI STIMA AUTONOMO RIFERITO AL FABBRICATO.

PERTANTO IL SOTTOSCRITTO RITIENE IPOTIZZABILE LA RICONDUZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO ALLA SOLA AREA DI SEDIME, DI QUELLA DELL'INGOMBRO DEL POSTO AUTO ESCLUSIVO E DALLA PROPORZIONALE INCIDENZA (1/6) DELLE AREE SCOPERTE, CIVILISTICAMENTE RITENUTE DI PERTINENZA DELL'INTERO COMPLESSO.

IL VALORE DI STIMA E' STATO RICAVATO DALLE SEGUENTI CONSIDERAZIONI:

- IL TERRENO IN ESAME NASCE COME AGRICOLO, MA CON L'ADOZIONE DELLA VARIANTE SPECIALE AL P.R.G. PER IL RECUPERO DEI NUCLEI ABUSIVI, AI SENSI DEGLI ART. 4 E 9 DELLA L.R. 28/80, DELIBERAZIONE DI G.R. N. 652 DEL 07/11/2018, RICADE ALL'INTERNO DEL NUCLEO "CASTAGNOLE";
- SULLA BASE DELLA NORMATIVA URBANISTICA INERENTE L'ATTUAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO DEI NUCLEI ABUSIVI, L'AREA IN ESAME, NON INDIVIDUABILE PER L'UTILIZZAZIONE EDILIZIA, FAREBBE SICURAMENTE PARTE DELLE AREE DI SERVIZI ED INFRASTRUTTURE NECESSARIE ALLA DOTAZIONE PREVISTE PER L'URBANIZZAZIONE PER IL RECUPERO DEGLI STESSI NUCLEI.

TENUTO CONTO DI QUANTO SOPRA DETTO SI RITIENE DI POTER INDIVIDUARE NEL VALORE MEDIO, APPLICATO PER L'AREA METROPOLITANA DI COMPETENZA, AI FINI DEGLI ESPROPRI O DELLE CESSIONI VOLONTARIE PER LA REALIZZAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO O PIANI PARTICOLAREGGIATI IN GENERE, CHE PUO' RIASSUMERSI IN €/MQ 60,00.



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'IMMOBILE E' STATO REALIZZATO SENZA LICENZA EDILIZIA, PER LA REALIZZAZIONE DELLO STESSO E' STATA PRESENTATA DOMANDA DI CONCESSIONE IN SANATORIA AI SENSI DELLA L. 326/03 E L.R. 12/04 IL 10/12/2004 PROT. N. 45066 PRATICA 2290/04, A CUI IL COMUNE DI ARDEA RISPONDEVA CON COMUNICAZIONE RIPIANTANTE I MOTIVI OSTATIVI ALL'ACCOGLIMENTO DELL'ISTANZA IN DATA 04/04/2008 PROT. 16999. IL RICHIEDENTE PRESENTAVA OSSERVAZIONI IN OPPOSIZIONE AL PREAVVISO DI DINIEGO IL 16/04/2008 PROT 18896, A CUI IL COMUNE RISPONDEVA CON DINIEGO DEFINITIVO CON PROT 58170 DEL 27/11/2008.

A SEGUITO DEL DINIEGO L'INTESTATARIO PRESENTAVA RICORSO AL TAR DEL LAZIO IN DATA 28/01/2009 A CUI SEGUIVA DA PARTE DEL COMUNE DI ARDEA INGIUNZIONE ALLA DEMOLIZIONE N.98 DEL 07/04/2010. TALE INGIUNZIONE CONTEMPLA LE ULTERIORI CONSEGUENZE GENERATE DALLA MANCATA OTTEMPERANZA ALL'ORDINANZA CONSISTENTI NELL'ACQUISIZIONE DELL'IMMOBILE AL PATRIMONIO INDISPONIBILE DEL COMUNE AI SENSI DELL'ART. 31 CO. 2 E 3 DEL D.P.R.380/01 NON ANCORA ATTUATA. CONSEGUENTEMENTE A TALI CONSIDERAZIONI SI RITIENE CHE L'IMMOBILE ABUSIVO NON SIA SOGGETTO IDONEO ALLA VENDITA E QUINDI NON POSSA AVERE UN VALORE DI STIMA AUTONOMO.

PERTANTO IL SOTTOSCRITTO RITIENE IPOTIZZABILE LA RICONDUZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO ALLA SOLA AREA DI SEDIME, DI QUELLA DELL'INGOMBRO DEL POSTO AUTO ESCLUSIVO E DALLA PROPORZIONALE INCIDENZA (1/6) DELLE AREE SCOPERTE, CIVILISTICAMENTE RITENUTE DI PERTINENZA DELL'INTERO COMPLESSO.

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 20/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Buzi Marcello

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 1. Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 20/12/2024)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - 2. Atti di Compravendita (Aggiornamento al 20/12/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 3. Estratto di Mappa Catastale (Aggiornamento al 20/12/2024)



- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - 4. Visure Catastali (Aggiornamento al 20/12/2024)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - 5. Planimetrie ed elaborati planimetrici catastali (Aggiornamento al 20/12/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 6. Regolarità Urbanistica (Aggiornamento al 20/12/2024)
- ✓ N° 1 Foto - 7. Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 20/12/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - VIA DELLA VITE 18, edificio B, interno 2
IL LOTTO SI TROVA IN ZONA PERIFERICA, IN LOCALITA' CASTAGNETTA, IN PROSSIMITA' DELLA VIA LAURENTINA ED A CIRCA 3 KM DAL CENTRO DEL PAESE. L'EDIFICIO FA PARTE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE COMPOSTO DA 6 FABBRICATI DI UGUALE PIANTA E DIMENSIONI REALIZZATO ABUSIVAMENTE. PER L'EDIFICIO IN ESAME E' STATA PRESENTATA DOMANDA DI CONCESSIONE IN SANATORIA AI SENSI DELLA L. 326/03 E L.R. 12/04 IL 10/12/2004 A CUI IL COMUNE DI ARDEA RISPONDEVA CON DINIEGO DEFINITIVO E SUCCESSIVA INGIUNZIONE ALLA DEMOLIZIONE N.98 DEL 07/04/2010. ALL'IMMOBILE SI ACCEDE TRAMITE UNA PICCOLA AREA RECINTATA ESTERNA, INTERNAMENTE AL PIANO TERRA E' PRESENTE UN UNICO AMBIENTE COSTITUITO DA SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA ED UN BAGNO, TRAMITE UNA SCALA IN LEGNO SI ACCEDE AL PIANO SUPERIORE (ZONA SOPPALCATA) DOVE SI TROVA UNA STANZA APERTA SULLA SOTTOSTANTE ZONA GIORNO. NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO VIENE INDICATO ANCHE UN POSTO AUTO CHE NON E' POSSIBILE IDENTIFICARE IN QUANTO NON DEFINITO. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 806, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 41, Part. 806, Sub. 8, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'IMMOBILE FA PARTE DEL NUCLEO "CASTAGNOLA" SECONDO LA 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. IL TERRENO RISULTA INOLTRE ESSERE SOTTOOSTO A VINCOLO PAESAGGISTIO AI SENSI DELL'ART. 142 DEL DLGS 42/2004 CO. 1 LETT. c (FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA ISCRITTI NEGLI ELENCHI.

Prezzo base d'asta: € 14.970,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 248/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.970,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Ardea (RM) - VIA DELLA VITE 18, edificio B, interno 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 806, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 41, Part. 806, Sub. 8, Categoria C6	Superficie	249,50 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE E' IN DISCRETO STATO CONSERVATIVO MA PRIVO DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO.		
Descrizione:	IL LOTTO SI TROVA IN ZONA PERIFERICA, IN LOCALITA' CASTAGNETTA, IN PROSSIMITA' DELLA VIA LAURENTINA ED A CIRCA 3 KM DAL CENTRO DEL PAESE. L'EDIFICIO FA PARTE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE COMPOSTO DA 6 FABBRICATI DI UGUALE PIANTE E DIMENSIONI REALIZZATO ABUSIVAMENTE. PER L'EDIFICIO IN ESAME E' STATA PRESENTATA DOMANDA DI CONCESSIONE IN SANATORIA AI SENSI DELLA L. 326/03 E L.R. 12/04 IL 10/12/2004 A CUI IL COMUNE DI ARDEA RISPONDEVA CON DINIEGO DEFINITIVO E SUCCESSIVA INGIUNZIONE ALLA DEMOLIZIONE N.98 DEL 07/04/2010. ALL'IMMOBILE SI ACCEDE TRAMITE UNA PICCOLA AREA RECINTATA ESTERNA, INTERNAMENTE AL PIANO TERRA E' PRESENTE UN UNICO AMBIENTE COSTITUITO DA SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA ED UN BAGNO, TRAMITE UNA SCALA IN LEGNO SI ACCEDE AL PIANO SUPERIORE (ZONA SOPPALCATA) DOVE SI TROVA UNA STANZA APERTA SULLA SOTTOSTANTE ZONA GIORNO. NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO VIENE INDICATO ANCHE UN POSTO AUTO CHE NON E' POSSIBILE IDENTIFICARE IN QUANTO NON DEFINITO.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

