

**TRIBUNALE DI VELLETRI**

**SEZIONE EE.II.**

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Moroni Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 388/2024 del R.G.E.

promossa da

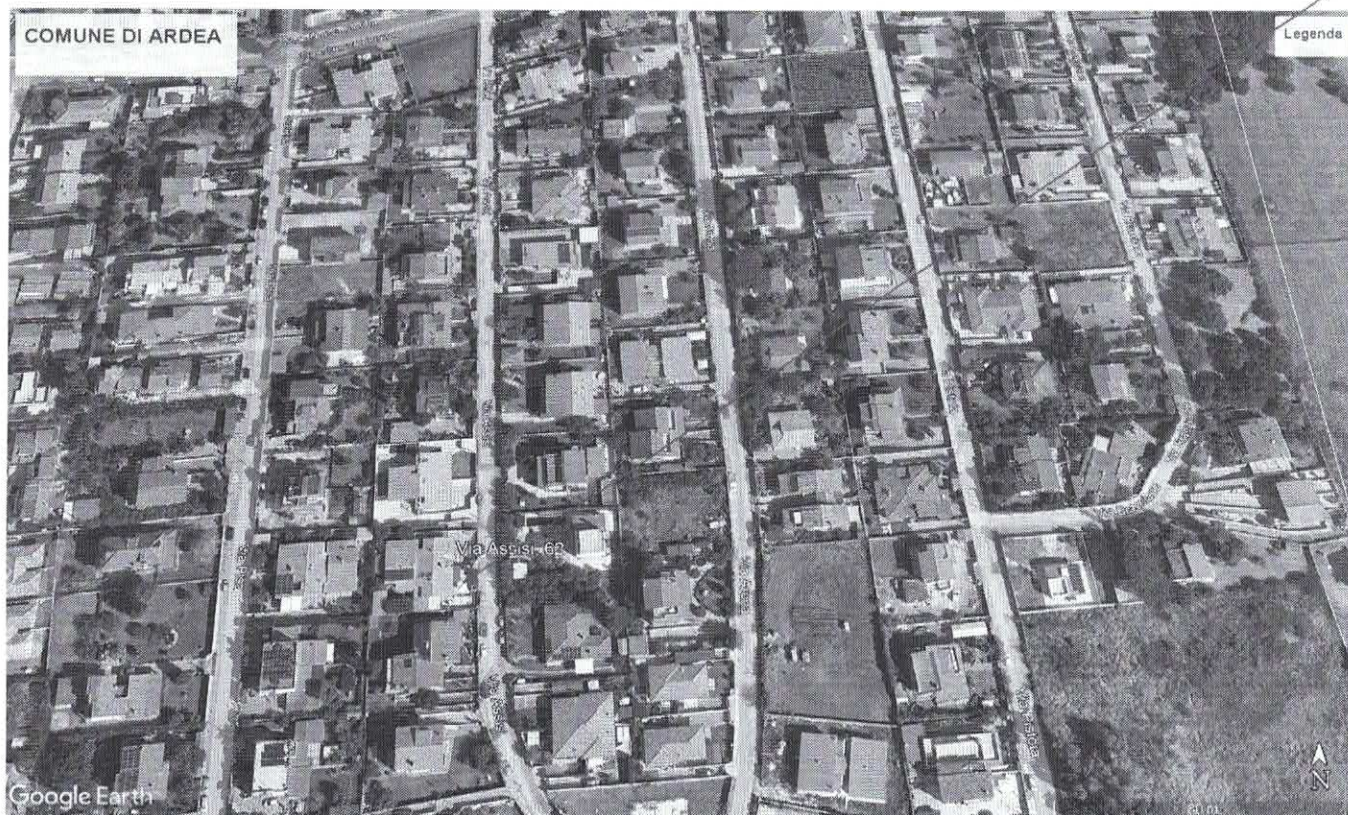
contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:

**STRALCIO UBICAZIONE IMMOBILE**

*Ubicazione Immobile*



## *INCARICO*

---

Il sottoscritto Geom. Moroni Maurizio, con studio in Via Italo Belardi, 51 - 00045 - Velletri (RM), email moroni.maurizio@tiscali.it, PEC maurizio.moroni@geopec.it, Tel. 0335 8357119, Fax 06 9391014, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data **08/04/2025** 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 ASSISI N. 62, interno 3, piano TERRA

## *DESCRIZIONE*

---

L'immobile è composto da Ingresso-Salone Cucina, Camera, Cameretta, bagno ed annesso area cortilizia destinata a giardino. Nell'atto di acquisto \_\_\_\_\_ all'Art. 2 è riportata la seguente annotazione "Il Sub. 1 part. 3806 del foglio 417 risulta Bene Comune Condominiale ed insiste depuratore e la cabina contatori al servizio dell'intero fabbricato e che sul giardino annesso all'appartamento oggetto del presente atto insiste il pozzo al servizio del fabbricato, onde il giardino stesso è gravato dalla relativa servitù, le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie del depuratore e del pozzo sono a carico a tutti gli utenti in parti uguali fra loro; rimane inteso che in caso di danni al giardino provocati dalla manutenzione del pozzo, dovrà essere ripristinato lo stato de quo ed i danni stessi dovranno essere pagati da tutti gli utenti in parti uguali."

## *LOTTO UNICO*

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - VIA ASSISI N. 62, interno 3, piano TERRA

## *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:

- \_\_\_\_\_ (Proprietà I/I)  
*Codice fiscale:* \_\_\_\_\_

*Nata a* \_\_\_\_\_

*Regime patrimoniale* \_\_\_\_\_



## CONFINI

Confina ad EST con via Assisi, a SUD con propr. part. 2484, ad OVEST immobile distinto con la stessa particella ma il Subalterno 2 e sub. 3, a NORD con la proprietà distinta con la stessa particella ma con i Subalterni 6 e subalterno 3, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
SALONE	24,96 mq	28,55 mq	1	28,55 mq	2,70 m	TERRA
CAMERA	16,56 mq	18,95 mq	1	18,95 mq	2,70 m	TERRA
CAMERA	7,92 mq	9,05 mq	1	9,05 mq	2,70 m	TERRA
CUCINA	7,92 mq	9,05 mq	1	9,05 mq	2,70 m	TERRA
BAGNO	5,61 mq	6,40 mq	1	6,40 mq	2,70 m	TERRA
TERRAZZO	16,70 mq	16,70 mq	0,25	4,18 mq	1,00 m	TERRA
AREA SCOPERTA ESCLUSIVA	97,00 mq	97,00 mq	0,15	14,55 mq	1,00 m	TERRA
AREA SCOPERTA ESCLUSIVA	41,00 mq	41,00 mq	0,15	6,15 mq	1,00 m	TERRA
AREA SCOPERTA ESCLUSIVA	30,00 mq	30,00 mq	0,15	4,50 mq	1,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				101,38 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
	47	3806	4		A7	2	4,5	77 mq	522,91 €	TERRA	SUB. 2
	47	3806	7		A7	2					SUB. 4

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'IMMOBILE SI TROVA IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nell'atto di acquisto all'Art. 2 è riportata la seguente annotazione "Il Sub. 1 part. 3806 del foglio 417 risulta Bene Comune Condominiale ed insiste depuratore e la cabina contatori al servizio dell'intero fabbricato e che sul giardino annesso all'appartamento oggetto del presente atto insiste il pozzo al servizio del fabbricato, onde il giardino stesso è gravato dalla relativa servitù, le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie del depuratore e del pozzo sono a carico a tutti gli utenti in parti uguali fra loro; rimane inteso che in caso di danni al giardino provocati dalla manutenzione del pozzo, dovrà essere ripristinato lo stato de quo ed i danni stessi dovranno essere pagati da tutti gli utenti in parti uguali."

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il sottoscritto CTU si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea ed ha assunto l'informazione che la zona dove è ubicato il complesso immobiliare costituito da villino trifamiliare Via Assisi trovasi nella ZONA B7 NUOVA FLORIDA.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il fabbricato dove insiste l'unità immobiliare eseguita è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 14/95 prot. 20032 rilasciata dal Comune di Ardea in data 06/06/1995.

### *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.

L'IMMOBILE RISULTA DIFFORME DA QUANTO RISULTA CONCESSIONATO. Intera Proprietà porzione di villino Trifamiliare sito in ARDEA, ingresso dalla Via Assisi n. 62 posta al piano terra contraddistinto con l'interno 3 (tre) facente parte di un complesso immobiliare destinato a villini, con accesso indipendente ed è composto da (STATO ATTUALE) Salone, Cucina, Ripostiglio, 2 Camere e bagno, con attigua costruzione destinata a camera e bagno con annesso giardino (Vedere planimetria Stato Attuale Allegata).

Essendo parte dell'immobile abusivo in vendita andrà solamente quello che risulta concessionato dal Comune di Ardea, quindi ciò che andrà all'asta risulta essere Salone, Cucina, 2 Camere, bagno e disimpegno, con annesso giardino la superficie coperta residenziale risulta essere di mq. 72,00 ed il giardino di mq. 168,00, superficie area pavimentata mq. 16,70, superficie complessiva ragguagliata mq. 101,38 (vedere planimetria catastale allegata)

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Nell'atto di acquisto \_\_\_\_\_, all'Art. 2 risulta la seguente rappresentazione: " Il Sub. 1 part. 3806 del foglio 417 risulta Bene Comune Condominiale ed insiste depuratore e la cabina contatori al servizio dell'intero fabbricato e che sul giardino annesso all'appartamento oggetto del presente atto insiste il pozzo al servizio del fabbricato, onde il giardino stesso è gravato dalla relativa servitù, le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie del depuratore e del pozzo sono a carico a tutti gli utenti in parti uguali fra loro; rimane inteso che in caso di danni al giardino provocati dalla manutenzione del pozzo, dovrà essere ripristinato lo stato de quo ed i danni stessi dovranno essere pagati da tutti gli utenti in parti uguali."

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - VIA ASSISI N. 62, interno 3, piano TERRA  
L'immobile è composto da Ingresso-Salone Cucina, Camera, Cameretta, bagno ed annesso area cortilizia destinata a giardino. Nell'atto di acquisto \_\_\_\_\_ all'Art. 2 è riportata la seguente annotazione "Il Sub. 1 part. 3806 del foglio 417 risulta Bene Comune Condominiale ed insiste depuratore e la cabina contatori al servizio dell'intero fabbricato e che sul giardino annesso all'appartamento oggetto del presente atto insiste il pozzo al servizio del fabbricato, onde il giardino stesso è gravato dalla relativa servitù, le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie del depuratore e del pozzo sono a carico a tutti gli utenti in parti uguali fra loro; rimane inteso che in caso di danni al giardino provocati dalla manutenzione del pozzo, dovrà essere ripristinato lo stato de quo ed i danni stessi dovranno essere pagati da tutti gli utenti in parti uguali."  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 3806, Sub. 4, Categoria A7, Graffato SUB. 2 - Fg. 47, Part. 3806, Sub. 7, Categoria A7, Graffato SUB. 4 Valore di stima del bene: € 129.313,64  
Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo



contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di ARDEA tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di ARDEA agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato".

L'immobile di cui alla presente esecuzione con le risultanze sopra esposte e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'H'), si può attribuire un prezzo medio di € 1.950,00 al mq./ragguagliato. Considerando che il fabbricato è stato edificato nel 1998 e che nel 2002 ha avuto lavori di ristrutturazione, pertanto risultano trascorsi esattamente 27 anni, il coefficiente di degrado, come previsto dalla legge 392/78, risulta del 1% per i primi 15 anni e del 0,50 per cento per gli ulteriori 12 anni, pertanto la percentuale di degrado risulta essere, primi 15 anni 15% successivi anni, del  $12 \times 0,5 = 6\%$  la percentuale totale risulta essere del 21,00% il prezzo risulta € 1.950,00 x 0,79% = € 1.540,50 al mq/ragguagliato.

#### LOTTO UNICO

Come riportato nella descrizione dell'immobile pignorato ho descritto anche le opere eseguite senza autorizzazione, queste devono essere valutate e defalcate dal valore determinato. Le opere abusive consistono: 1) aumento superficie nella zona del salone per una superficie di mq. 10,50 per una altezza di m. 2,70 la cubatura interessata risulta mq.  $10,50 \times 2,70 = mc. 28,35$ ; 2) aumento di superficie sul lato sud creando una stanza con bagno mq.  $33,00 \times 2,70 = mc. 89,10$ . Pertanto la cubatura totale abusiva risulta mc.  $28,35 + mc. 89,10 = mc. 117,45$ .

Da ricerca di mercato e dalla consultazione del Preziario Regione Lazio ho ricavato il costo della demolizione da eseguire a mano (esiste altro edificio nelle vicinanze) compresi gli oneri per le opere provvisorie quali puntellature, ponti di servizio anche esterni fino ad un'altezza di mt. 2,00 e quanto altro necessario ad effettuare la demolizione a regola dell'arte, compresi l'accatastamento nell'ambito del cantiere e/o il carico, trasporto e carico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento, sono esclusi i costi di accesso per il loro conferimento e gli eventuali tributi per struttura portante in pietrame o mattoni, solai in legno o in ferro o in laterocemento con uso per la demolizione del martello demolitore € 130,00 al mc/vpp, a questi verranno aggiunti i costi per lo smaltimento che si attestano a circa € 80,00 mc./vpp., A questi importi verrà aggiunto, il costo per ripristino murature ed il costo per il Professionista per la Presentazione della SCIA al Comune di Ardea e la Direzione dei Lavori, il professionista alla fine della demolizione dovrà rilasciare certificato di fine lavori e certificato di agibilità. Il costo del Tecnico riferito alle tariffe Giudiziarie risulta essere il 7% del valore della demolizione con aggiunta oneri di legge.

#### COSTO DEMOLIZIONE

Mc. 117,45 x € 130 = € 15.268,50

#### SMALTIMENTO MATERIALI

Mc. 117,45 x € 80,00 = € 9.396,00

#### SPESE PROFESSIONISTA COMPRESI ONERI

€ 15.268,50 + € 9.396,00 = € 24.664,50 + ONERI TOTALE € 2.211,666

L'importo da decurtare dal valore del villino sopra determinato risulta:

€ 156.176,00 - € (15.268,50 + 9.396,00 + 2.211,66) € 26.875,66 = € 129.300,34 arrotondato ad € 129.300,00 (centoventivovemilatrecento00).



<i>Identificativo corpo</i>	<i>Superficie convenzionale</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>	<i>Quota in vendita</i>	<i>Totale</i>
<b>Bene N° 1 - Villetta Ardea (RM) - VIA ASSISI N. 62, interno 3, piano TERRA</b>	<b>101,38 mq</b>	<b>1.540,50 €/mq</b>	<b>€156.175,89</b>	<b>82,80%</b>	<b>€129.313,64</b>
<b>Valore di stima:</b>					<b>€129.313,64</b>

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 08/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Moroni Maurizio



# **RELAZIONE PERITALE DI STIMA - RISPOSTA AI QUESITI PREPOSTI DAL GIUDICE**

## **1 – Premessa**

L'esecuzione depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il **26/08/2024**, trascritta presso la **Conservatoria dei RR.II. di ROMA 2 il 21/10/2024 al Reg. Gen. n. 56155 e Reg. Part. n. 41078** immobiliare promossa \_\_\_\_\_

contro \_\_\_\_\_ di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 555 e pc i seguenti beni, unitamente ai loro frutti civili, accessioni e pertinenze, di proprietà \_\_\_\_\_ (c.f. \_\_\_\_\_), censiti al

**“N.C.E.U. del Comune di Ardea (RM), Via Assisi snc, Cat. Fabbricati foglio 47, particella 3806 sub. 4 e sub. 7”**

Il sottoscritto **Geom. Maurizio MORONI**, domiciliato in Genzano di Roma Corso Don Minzoni n. 16, con ufficio in Via Italo Belardi 51, ha ricevuto dal Sig. **G.E. Dott.ssa Anna Luisa DI SERAFINO** l'incarico di effettuare la stima del bene immobile nella procedura esecutiva intestata. Il **08/04/2025** e dopo aver prestato giuramento il giorno **16/06/2025** ho ricevuto **Relazione Preliminare dell'Avv. Laura MAMMUCARI (delegato) (Vedere relazione Preliminare Allegato 'A')** ed i sottostanti quesiti dal G.E. iniziando le operazioni peritali dopo qualche giorno.

### **1 - Elenco quesiti per la stima.**

**QUESITO N. 1** *Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

**QUESITO N. 2** *Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

**QUESITO N. 3** *Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*



**QUESITO N. 4** Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

**QUESITO N. 5** Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

**QUESITO N. 6** Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

**QUESITO N. 7** Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078.

**QUESITO N. 8** Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio".

**QUESITO N. 9** Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei



limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

**QUESITO N. 10** *Inviare, a mezzo di posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.*

**QUESITO N. 11** *Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*

**QUESITO N. 12** *Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).*

**QUESITO N. 13** *Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.*

**QUESITO N. 14** *Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.*

## **2 - Svolgimento delle operazioni di consulenza di stima.**

Come trascritto in premessa e dopo aver prestato giuramento, ho eseguito un accurato accertamento della documentazione depositata nonchè eseguendo accesso presso la Conservatoria Immobiliare per



consultare l'atto di provenienza, dopo tali accertamenti lo scrivente ha stabilito di eseguire sopralluogo inviando telegramma per accesso il primo **06/05/2025** all'indirizzo di cui all'immobile sito in **ARDEA Via Assisi n. 62** per le ore 12,00. Il giorno ed all'ora stabilita mi sono recato all'indirizzo dell'immobile esecutato dove risultavano presenti

ho dato inizio alle operazioni eseguendo un accurato rilevamento fotografico e planimetrico dell'immobile effettuando fotografie dello stato attuale redigendo verbale di sopralluogo. (**Vedere Verbale Allegato 'B'**).

Nell'atto di acquisto *all'Art. 2 è riportata la seguente annotazione* "Il Sub. 1 part. 3806 del foglio 417 risulta Bene Comune Condominiale ed insiste depuratore e la cabina contatori al servizio dell'intero fabbricato e che sul giardino annesso all'appartamento oggetto del presente atto insiste il pozzo al servizio del fabbricato, onde il giardino stesso è gravato dalla relativa servitù, le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie del depuratore e del pozzo sono a carico a tutti gli utenti in parti uguali fra loro; rimane inteso che in caso di danni al giardino provocati dalla manutenzione del pozzo, dovrà essere ripristinato lo stato de quo ed i danni stessi dovranno essere pagati da tutti gli utenti in parti uguali."

### **3 - Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.**

**3.1 - Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento).**

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel **Comune di ARDEA (RM)** alla **Via Assisi n. 62**;

**1) Intera Proprietà** porzione di villino **Trifamiliare** sito in **ARDEA, ingresso dalla Via Assisi n. 62** posta al piano terra contraddistinto con l'interno 3 (tre) facente parte di un complesso immobiliare destinato a villini, con accesso indipendente ed è composto da (**STATO ATTUALE**) Salone, Cucina, Ripostiglio, 2 Camere e bagno, con attigua costruzione destinata a camera e bagno con annesso giardino la superficie. L'immobile confina ad EST con via Assisi, a SUD con propr. part. 2484, ad OVEST immobile distinto con la stessa particella ma il Subalterno 2 e sub. 3, a NORD con la proprietà distinta con la stessa particella ma con i Subalterni 6 e subalterno 3, salvo altri. (**Vedere planimetria Stato Attuale Allegato 'C'**).

Essendo parte dell'immobile abusivo in vendita andrà solamente quello che risulta concesso dal Comune di Ardea, quindi ciò che andrà all'asta risulta essere **Salone, Cucina, 2 Camere, bagno e**



disimpegno, con annesso giardino la superficie coperta residenziale risulta essere di mq. 72,00 ed il giardino di mq. 168,00, superficie area pavimentata mq. 16,70, superficie complessiva ragguagliata mq. 101,38. L'immobile confina ad EST con via Assisi, a SUD con propr. part. 2484, ad OVEST immobile distinto con la stessa particella ma il Subalterno 2 e sub. 3, a NORD con la proprietà distinta con la stessa particella ma con i Subalterni 6 e subalterno 3, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ARDEA Via Assisi n. 62 Piano T, Foglio 47 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'D'), Part. 3806, Sub. 4 e Sub. 7, Cat. A/7, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie totale mq. 77,00, totale escluse aree scoperte mq. 72, Rendita € 522,91 (Vedere visura e planimetria catastale concessionata Allegato 'E') risulta intestata catastalmente a

**diritto di proprietà per 1/1 in regime di**

(deriva dall'atto 1)..

**DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA CATASTALE**

Comune	ARDEA		Località					
<b>Via Assisi n. 62, Piano Terra, Interno 3</b>								
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons	Sup.	Sup. scop.	R.D.
47	3806	4	A/4	2	4,50	77	72	€ 522,91
47	3806	7						

**CALCOLO SUPERFICIE RAGGUAGLIATA DELL'UNITA' ESECUTATA CONCESSIONATA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
<b>PIANO TERRA</b>				
Salone	24,96	28,55	1,00	28,55
Camera	16,56	18,95	1,00	18,95
Camera	7,92	9,05	1,00	9,05
Cucina	7,92	9,05	1,00	9,05
Bagno	5,61	6,40	1,00	6,40
Area pavimentata	12,15	12,15	0,25	3,04
	4,56	4,55	0,25	1,14
Area scoperta esclusiva a Giardino	97,09	97,00	0,15	14,55
	41,00	41,00	0,15	6,15
	30,00	30,00	0,15	4,50
<b>TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA</b>				<b>101,38</b>



- Altezza utile interna appartamento: Piano Primo h=2,70.
- Superficie lorda Totale mq. 77,00
- Superficie lorda totale Appartamento escluse aree scoperte mq. 72,00
- Superficie ragguagliata mq. 101,38

**Proprietà:** \_\_\_\_\_ diritto di proprietà per 1/1 in regime di  
 \_\_\_\_\_ (deriva dall'atto 1)

**Dati Catastali:** Comune di ARDEA Via Assisi n. 62 Piano Terra, Foglio 47, Part. 3806, Sub. 4 e Sub. 7, Cat. A/7, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie totale mq. 77,00, totale escluse aree scoperte mq. 72, Rendita € 522,91

**Confini:** Confina ad EST con via Assisi, a SUD con propr. part. 2484, ad OVEST immobile distinto con la stessa particella ma il Subalterno 2 e sub. 3, a NORD con la proprietà distinta con la stessa particella ma con i Subalterni 6 e subalterno 3, salvo altri.

**Intera Proprietà** Porzione di villino Trifamiliare sito in ARDEA, ingresso dalla Via Assisi n. 62 posta al piano terra contraddistinto con l'interno 3 (tre) facente parte di un complesso immobiliare destinato a villini, con accesso indipendente ed è composto da Salone, Cucina, 2 Camere, bagno e disimpegno, con annesso giardino la superficie coperta residenziale risulta essere di mq. 72,00, il giardino di mq. 168,50, superficie area pavimentata mq. 16,70, superficie ragguagliata mq. 101,45.

**3.2 - Accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

La descrizione dell'appartamento allo stato attuale non corrisponde a quanto enunciato nel pignoramento in quanto esiste una maggiore superficie realizzata senza autorizzazione. Il sottoscritto eseguirà la valutazione del villino come riportato nella planimetria catastale che corrisponde a quella concessionata, verranno decurtate le spese per ripristinare lo stato DE QUO (eliminazione opere abusive). **(Vedere sviluppo planimetria attuale con evidenziato le aree abusive ALLEGATO ' F' ).**

**3.3 - Procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Lo scrivente non eseguirà variazione catastale **dello Stato Attuale** in quanto la maggiore superficie non risulta concessionata ed è stata eseguita senza **autorizzazione Comunale**.



**3.4 - Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.**

Lo scrivente ritiene che l'immobile oggetto di esecuzione come riportato nella concessione edilizia deve essere per le sue caratteristiche venduto in un unico lotto con la seguente descrizione:

### **Lotto UNICO**

**Intera Proprietà porzione di villino Trifamiliare sito in ARDEA, ingresso dalla Via Assisi n. 62 posta al piano terra contraddistinto con l'interno 3 (tre) facente parte di un complesso immobiliare destinato a villini, con accesso indipendente ed è composto da Salone, Cucina, 2 Camere, bagno e disimpegno, con annesso giardino la superficie coperta residenziale risulta essere di mq. 72,00 ed il giardino di mq. 168,00, superficie area pavimentata mq. 16,70, superficie complessiva ragguagliata mq. 101,38. L'immobile confina ad EST con via Assisi, a SUD con propr. part. 2484, ad OVEST immobile distinto con la stessa particella ma il Subalterno 2 e sub. 3, a NORD con la proprietà distinta con la stessa particella ma con i Subalterni 6 e subalterno 3, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ARDEA Via Assisi n. 62 Piano T, Foglio 47, Part. 3806, Sub. 4 e Sub. 7, Cat. A/7, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie totale mq. 77,00, totale escluse aree scoperte mq. 72, Rendita €522,91. L'aggiudicatario dovrà eseguire le demolizioni delle opere abusive come riportate nella planimetria Allegato 'F'.**

**QUESITO N. 5 Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

Il sottoscritto CTU si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea ed ha assunto l'informazione che la zona dove è ubicato il complesso immobiliare costituito da villino trifamiliare Via Assisi trovasi nella **ZONA B7 NUOVA FLORIDA (Vedere Stralcio elaborato e N.T. di attuazione Allegato 'G')**

**QUESITO N. 6 Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47.**



Il fabbricato dove insiste l'unità immobiliare esecutata è stato edificato in virtù della **Concessione Edilizia n. 14/95 protocollo 20032** rilasciata dal **Comune di Ardea in data 06/06/1995**.

**3.7 - Dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078.

L'immobile risulta pignorato nella quota **INTERA a Favore** in  
**regime** <sup>A</sup>

**3.8 - Accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio”.

Da quanto lo scrivente ha potuto accertare nell'accesso eseguito in data **06 maggio c.a.** l'immobile risulta **OCCUPATO**

**(Vedere verbale sopralluogo Allegato 'B').**

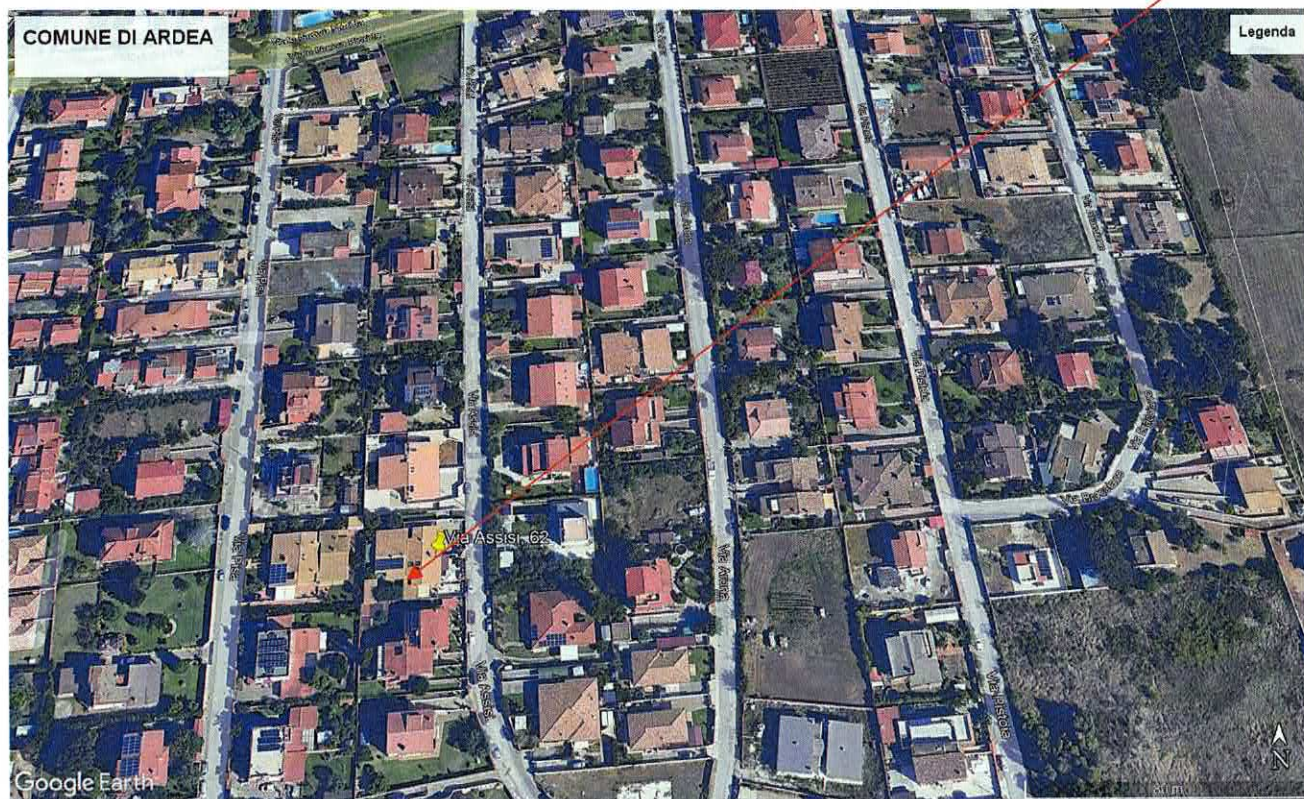
**3.9 - Determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).



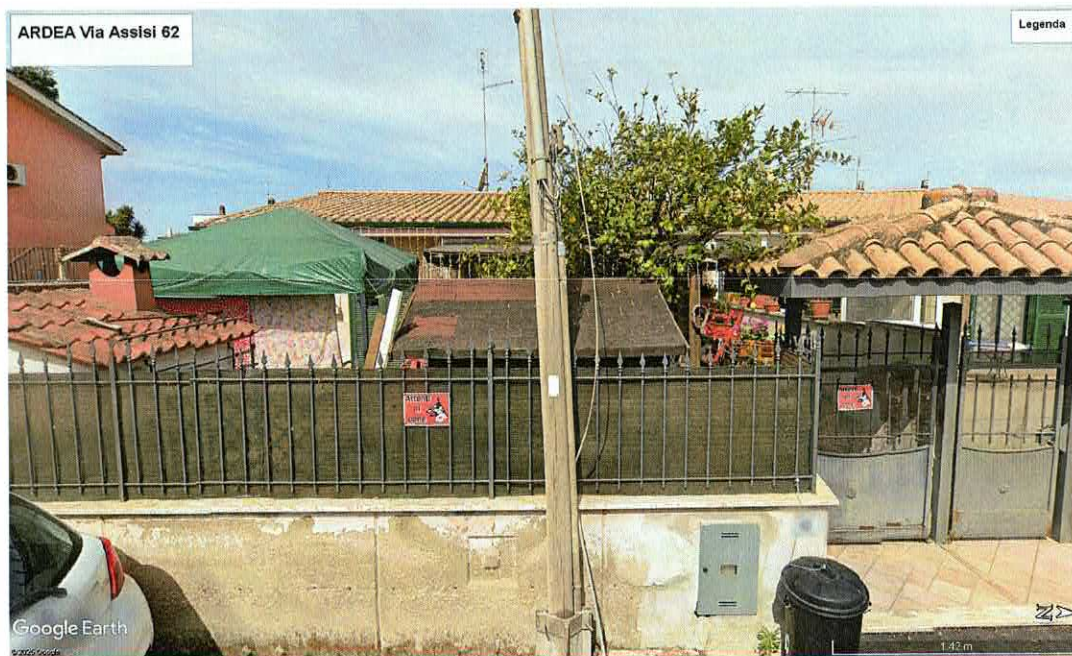
Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito la valutazione applicando il **Metodo sintetico**, in base alla **quotazione di mercato** di immobili simili o similari a quelli in zona dove risultano venduti immobili negli ultimi mesi sulla Piazza del *Comune di ARDEA*, e precisamente:

**FOTO AEREA DELLA ZONA INTERESSATA**

**Ubicazione Edificio Via Assisi 62**



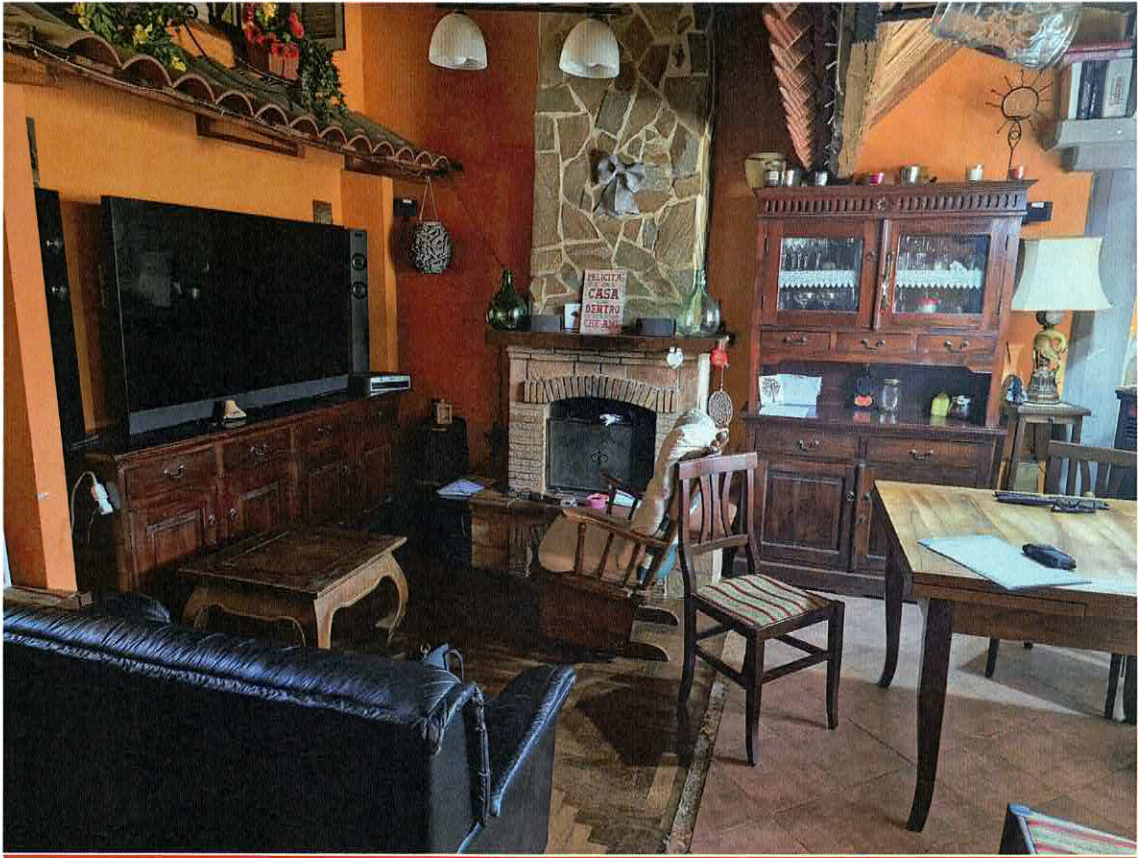
**FOTO CANCELLO INGRESSO DA VIA ASSISI N. 62**



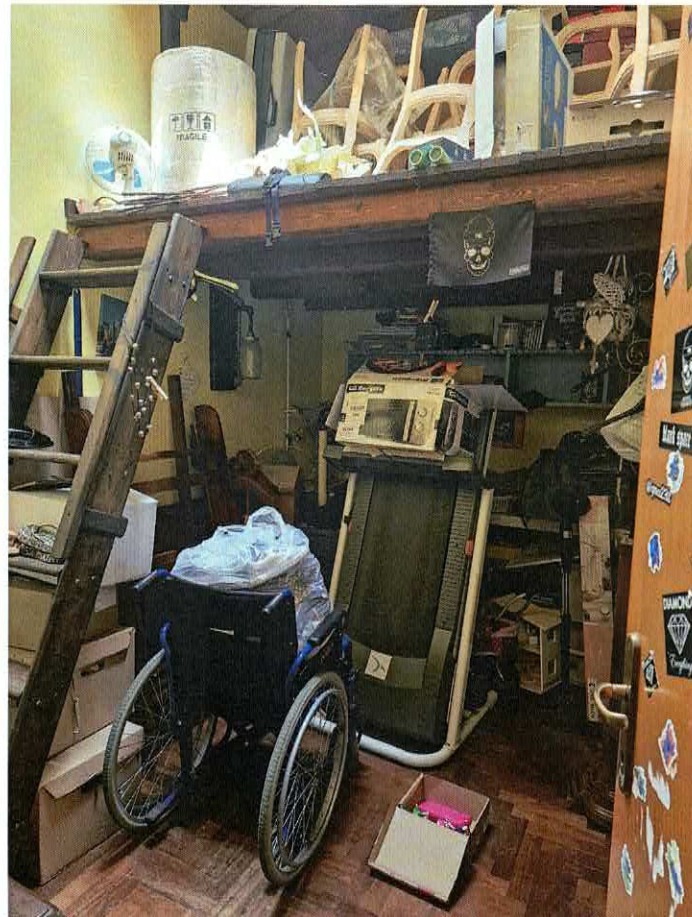
**FOTO ESTERNE ALL'EDIFICIO (CON LE OPERE ABUSIVE)**



**FOTO INTERNE AL VILLINO COMPRESSE OPERE ABUSIVE**



**FOTO INTERNE**

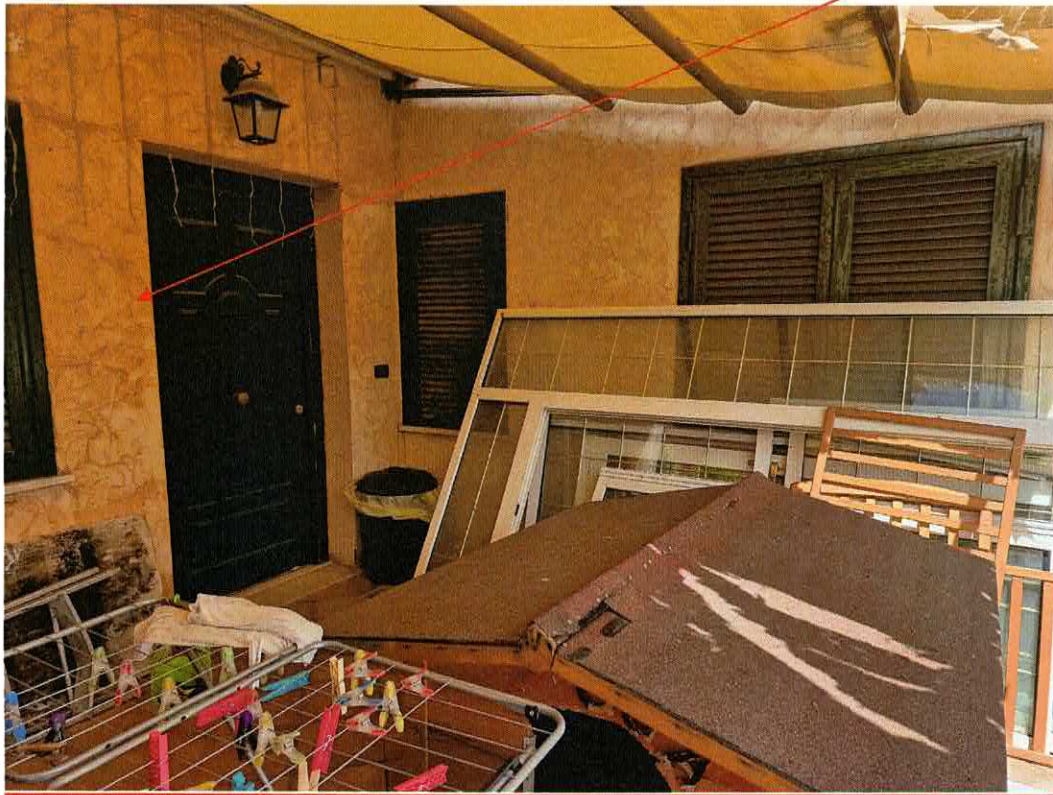


**FOTO ESTERNE ALL'ABITAZIONE**

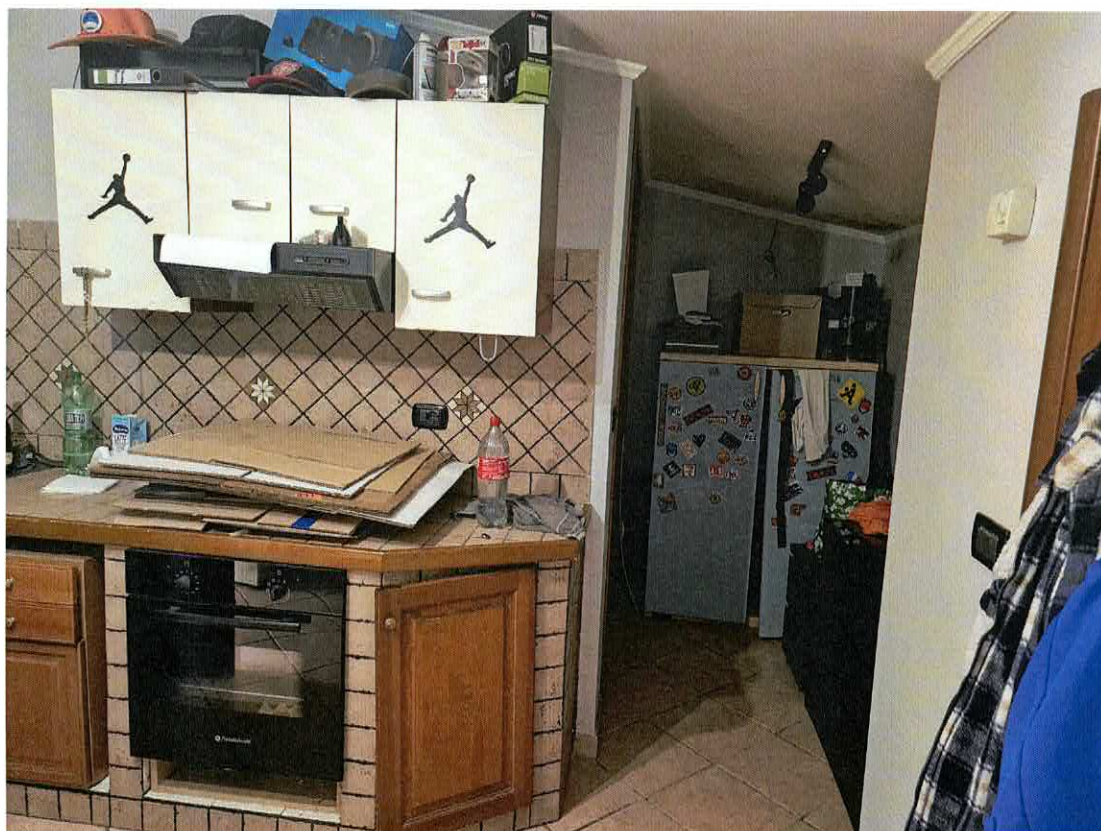




**FOTO AMBIENTE ATTIGUO PROSPETTO ESTERNO  
ESEGUITO ABUSIVAMENTE (DA DEMOLIRE)**



**FOTO INTERNE DEL CORPO ESTERNO ABUSIVO (DA DEMOLIRE)**



**FOTO DEL BAGNO CHE SARA' DA DEMOLIRE (ABUSIVO)**



Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di ARDEA tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: **“Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di ARDEA agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato”**.

L'immobile di cui alla presente esecuzione con le risultanze sopra esposte e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio (**Vedere ALLEGATO 'H'**), si può attribuire un prezzo medio di

€ 1.950,00 al mq./ragguagliato. Considerando che il fabbricato è stato edificato nel 1998 e che nel 2002 ha avuto lavori di ristrutturazione, pertanto risultano trascorsi esattamente 27 anni, il coefficiente di degrado, come previsto dalla legge 392/78, risulta del 1% per i primi 15 anni e del 0,50 per cento per gli ulteriori 12 anni, pertanto la percentuale di degrado risulta essere, primi 15 anni 15% successivi anni, del  $12 \times 0,5 = 6\%$  la percentuale totale risulta essere del 21,00% il prezzo risulta € 1.950,00 x 0,79% = € 1.540,50 al mq/ragguagliato.

## LOTTO UNICO

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. <b>101,38</b>	€ <b>1.540,50</b>	€ <b>156.175,89</b>	<b>1</b>	€ <b>156.176,00</b>

Come riportato nella descrizione dell'immobile pignorato ho descritto anche le opere eseguite senza autorizzazione, queste devono essere valutate e defalcate dal valore determinato. Le opere abusive consistono: 1) aumento superficie nella zona del salone per una superficie di mq. 10,50 per una altezza di m. 2,70 la cubatura interessata risulta mq.  $10,50 \times 2,70 = mc. 28,35$ ; 2) aumento di superficie sul lato sud creando una stanza con bagno mq.  $33,00 \times 2,70 = mc. 89,10$ . Pertanto la cubatura totale abusiva risulta  $mc. 28,35 + mc. 89,10 = mc. 117,45$ .

Da ricerca di mercato e dalla consultazione del Preziario Regione Lazio ho ricavato il costo della demolizione da eseguire a mano (esiste altro edificio nelle vicinanze) compresi gli oneri per le opere provvisorie quali puntellature, ponti di servizio anche esterni fino ad un'altezza di mt. 2,00 e quanto altro necessario ad effettuare la demolizione a regola dell'arte, compresi l'accatastamento nell'ambito del cantiere e/o il carico, trasporto e carico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento, sono esclusi i costi di accesso per il loro conferimento e gli eventuali tributi per struttura portante in pietrame o mattoni, solai in legno o in ferro o in laterocemento con uso per la demolizione del martello demolitore € 130,00 al mc/vpp, a questi verranno aggiunti i costi per lo smaltimento che si attestano a circa € 80,00 mc./vpp., A questi importi verrà aggiunto, il costo per ripristino murature ed il costo per il Professionista per la Presentazione della SCIA al Comune di Ardea e la Direzione dei Lavori, il professionista alla fine della demolizione dovrà rilasciare certificato di fine lavori e certificato di agibilità. Il costo del Tecnico riferito alle tariffe Giudiziarie risulta essere il 7% del valore della demolizione con aggiunta oneri di legge.

### COSTO DEMOLIZIONE

$Mc. 117,45 \times € 130 = € 15.268,50$



### COSTO SMALTIMENTO MATERIALI

*Mc. 117,45 x €80,00 = € 9.396,00*

### SPESE PROFESSIONISTA COMPRESI ONERI PER SCIA COMUNE ARDEA

*€15.268,50 + €9.396,00 = €24.664,5 7% + ONERI TOTALE €2.211,666*

*L'importo da decurtare dal valore del villino sopra determinato risulta:*

*€ 156.176,00 - € (15.268,50 + 9.396,00 + 2.211,66) € 26.875,66 = € 129.300,34 arrotondato ad € 129.300,00 (centoventivovemilatrecento00).*

**3.10 - Inviare**, a mezzo di posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare per posta e per E-mail copia della relazione con tutti gli allegati al creditore procedente ed all'esecutato prima della prossima udienza fissata che risulta essere il **17/07/2025 (Vedere ricevute spedizione Allegato 'L')**.

**3.11 - Intervenire** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

Il sottoscritto C.T.U. interverrà all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

**3.12 - Allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).

Le fotografie eseguite sono quelle inerenti l'immobile esecutato e sono allegare durante lo svolgimento della relazione.

**3.13 - Allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.



Nell'allegato sono riportate le rasterizzazioni dei documenti enunciati durante lo svolgimento della CTU.

**3.14 - Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.**

#### **LOTTO UNICO**

<b>Comune</b>	<b>ARDEA</b>
<b>Via e numero civico</b>	<b>Via Assisi n. 62</b>
<b>Piano</b>	<b>Terra</b>
<b>Confini</b>	<b>L'immobile confina ad EST con via Assisi, a SUD con propr. part. 2484, ad OVEST immobile distinto con la stessa particella ma il Subalterno 2 e sub. 3, a NORD con la proprietà distinta con la stessa particella ma con i Subalterni 6 e subalterno 3, salvo altri.</b>
<b>Foglio</b>	<b>47</b>
<b>Particella</b>	<b>3806</b>
<b>Subalterno</b>	<b>4 e sub. 7</b>
<b>Categoria</b>	<b>A/7</b>
<b>Classe</b>	<b>2</b>
<b>Consistenza</b>	<b>Vani 4,5</b>
<b>Superficie catastale</b>	<b>mq. 77,00</b>
<b>Superficie escluse are scoperte</b>	<b>Mq. 72</b>
<b>Rendita Totale</b>	<b>€ 522,91</b>

Viene allegata la descrizione dei beni pignorati con tutti gli estremi catastali esatti (**Vedere Bando Asta Allegato 'I'**).

#### **4 - Conclusioni**

Nel ringraziare la fiducia accordatami, rassegnò, pertanto, la presente relazione, ringraziando la S.V.I., restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.



**SCHEMA RIASSUNTIVO**

**IMMOBILE SITO IN ARDEA VIA SSISI N. 62 PIANO TERRA**

<b>ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 388/2024</b>			
<i>Promossa da</i>			
<i>Nei confronti di</i>			
<i>Giudice Esecuzioni</i>	<b>Dott.ssa Anna Luisa DI SERAFINO</b>		
<i>C.T.U.</i>	<b>Geom. MAURIZIO MORONI</b>		
<b>LOTTO UNO</b>	<b>Prezzo Base D'Asta</b>	<b>€ 129.300,00</b>	
<b>Comune</b>	<b>Prov.</b>	<b>Indirizzo</b>	<b>Località</b>
<b>ARDEA</b>	<b>RM</b>	<b>Via Assisi, 62</b>	<b>NUOVA FLORIDA</b>

**Diritti:**

Proprietà	<b>X</b>	Quota	<b>1/1</b>	
Proprietà		Quota		

**Immobile:**

Appartamento	
Villino	<b>X</b>
Ufficio	
Negoziò	
Laboratorio	
Magazzino	

**Pertinenze:**

Aree scoperte	<b>X</b>
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

**Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO**

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	Classe	Superficie Catastale	Rendita
<b>47</b>	<b>3806</b>	<b>4</b>	<b>4,5</b>	<b>A/7</b>	<b>2</b>	<b>77</b>	<b>522,91</b>
<b>47</b>	<b>3806</b>	<b>7</b>					



**Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI**

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	Classe	Superficie Catastale	Rendita
47	3806	4	4,5	A/7	2	77	522,91
47	3806	7					

**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

Superficie Lorda Appartamento	MQ. 72,00						
Superficie Ragg.	Mq. 100,62						
Anno di costruzione	Ante 1995	Anno di Ristrutturazione e manutenzione					2002
Stato di manutenzione	Ottimo	Buono	X	Sufficiente	Scarso	Pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo	Buono	X	Sufficiente	Scarso	Pessimo	
Impianto elettrico	a norma	non a norma	X	Impianto termico	autonomo	centr.	
Stato dell'immobile	Libero	Locato	Altro	<b>OCCUPATO DALL'ESECUTATA</b>			

**RIEPILOGO BANDO D'ASTA**

**BANDO DI VENDITA LOTTO UNICO**

*Intera Proprietà porzione di villino Trifamiliare sito in ARDEA, ingresso dalla Via Assisi n. 62 posta al piano terra contraddistinto con l'interno 3 (tre) facente parte di un complesso immobiliare destinato a villini, con accesso indipendente ed è composto da Salone, Cucina, 2 Camere, bagno e disimpegno, con annesso giardino la superficie coperta residenziale risulta essere di mq. 72,00 ed il giardino di mq. 168,00, superficie area pavimentata mq. 16,70, superficie complessiva ragguagliata mq. 101,38. L'immobile confina ad EST con via Assisi, a SUD con propr. part. 2484, ad OVEST immobile distinto con la stessa particella ma il Subalterno 2 e sub. 3, a NORD con la proprietà distinta con la stessa particella ma con i Subalterni 6 e subalterno 3, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ARDEA Via Assisi n. 62 Piano T, Foglio 47, Part. 3806, Sub. 4 e Sub. 7, Cat. A/7, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie totale mq. 77,00, totale escluse aree scoperte mq. 72, Rendita € 522,91. L'aggiudicatario dovrà eseguire le demolizioni delle opere abusive come riportate nella planimetria Allegato 'N'.*

**PREZZO BASE D'ASTA € 129.300,00  
Diconsi Euro centoventinovemilatrecento/00**

Velletri 08.07.2025

**IL C.T.U.  
(Geom. Maurizio MORONI)**

