
TRIBUNALE DI VELLETRI

Perizia dell'Esperto Arch. De Angelis Carlo, nella Liquidazione controllata n. 5/2024
Dott.ssa F. Aratari

INCARICO

Il sottoscritto Arch. Carlo DE ANGELIS, con studio in Via Privata Iori, 03 – 00049 Velletri (RM), email carlodeangelis7@gmail.com, PEC carlo.deangelis2@archiworldpec.it, cell. 3476880207, veniva nominato CTU dalla Dott.ssa F. Aratari nella Liquidazione controllata n. 5/2024 e in data 20.01.2025 accettava l'incarico.

PREMESSA

I beni oggetto di liquidazione sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Ardea (RM) - via Bassano del Grappa n° 19

DESCRIZIONE

L'immobile è sito nel Comune di Ardea ed è costituito da un villino con annessa corte di pertinenza esclusiva sito in Ardea (RM) via Bassano del Grappa n° 19, con sviluppo su due piani (terra e primo) con un soggiorno-pranzo, bagno e camera da letto con balcone al piano terra e un locale sgombrato (attualmente utilizzato come camera letto), un bagno (ricavato successivamente) ed un balcone al piano primo.



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Ardea (RM) - via Bassano del Grappa n° 19

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di liquidazione, è di proprietà di:

•

CONFINI

L'immobile confina con via Bassano del Grappa, appartamenti distinti con gli interni 4 (quattro) e 2 (due) salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,92 mq	63,92 mq	0	63,92 mq	2,70 m	Terra
Veranda	7,76 mq	7,76 mq	0,95	7,37 mq	0,00 m	Terra
Terreno privato	70,00 mq	70,00 mq	0,18	12,60 mq	0,00 m	Terra
Disimpegno	4,00 mq	4,00 mq	0	4,00 mq	0,00 m	Primo
Abitazione	16,68 mq	16,68 mq	0	16,80 mq	2,60 m	Primo
Balcone	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie:				106,94 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
	45	2856	3 - 7		A3	02	vani 03	55 mq	232,41 €	T/1	

PRECISAZIONI

Nell'atto di compravendita del 02 ottobre 2001 all'art 05 viene dichiarato che (...) " Le parti dichiarano di essere a conoscenza che il terreno su cui sorge quanto in oggetto, pur essendo di natura privata ed edificabile, risulta gravato da un vincolo di uso civico a favore dei cittadini del Comune di Ardea che ne sta effettuando la ricognizione al fine di determinare gli oneri di liquidazione. Le parti stesse convengono, al riguarda, che tali eventuali futuri oneri di liquidazione saranno in ogni caso a carico della parte venditrice come per legge".

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di manutenzione con alcune problematiche di umidità di risalita al piano terra e di condensa al piano sottotetto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il terreno su cui sorge quanto in oggetto, pur essendo di natura privata ed edificabile, risulta gravato da un vincolo di uso civico a favore dei cittadini del Comune di Ardea che ne sta effettuando la ricognizione al fine di determinare gli oneri di liquidazione

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Str. verticali: cemento armato

Solai: misti

Copertura: a falde

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne ed interne: in muratura di mattoni

Pavimentazione interna: gres e ceramica

Infissi esterni ed interni: legno e PVC

Scale: in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: (sottotraccia a 220 V). Caldaia esterna

Terreno esclusivo

Posto auto: posto scoperto privato

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato costruito con Concessione edilizia n° 2743 prot. pratica n. 314/94 rilasciata il 07 aprile 1997.

Il giorno 29/04/2025 il Dirigente dell'Area Tecnica dell'ufficio tecnico del Comune di Ardea arch. TOMEI ha inviato alla scrivente una comunicazione della non reperibilità del fascicolo relativo alla C.E. 314/94. Quindi non è stato possibile verificare lo stato di fatto con quanto rilasciato con la concessione edilizia n° 314/94.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Ardea (RM) - via Bassano del Grappa n° 19

L'immobile è sito nel Comune di Ardea ed è costituito da un villino con annessa corte di pertinenza esclusiva sito in Ardea (RM) via Bassano del Grappa n° 19, con sviluppo su due piani (terra e primo) con un soggiorno-pranzo, bagno e camera da letto con balcone al piano terra e un locale sgombro (attualmente utilizzato come camera letto), un bagno (ricavato successivamente) ed un balcone al piano primo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 2856, Sub. 3-7, Categoria A3, classe 02, rendita catastale € 232,41, piani T/1.

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

Valore di stima del bene: € 172.936,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Ardea (RM) - via Bassano del Grappa n° 19	106,94 mq	1.650,00 €/mq	€ 172.936,50	100,00%	€ 172.936,50
Valore di stima:					€ 172.936,50

Poiché il fascicolo relativo alla concessione edilizia n° 314/94 è irreperibile, lo scrivente non ha potuto verificare se il bagno al piano primo e il cambio di destinazione d'uso del locale sgombro in camera da letto, siano stati oggetto di una successiva regolarizzazione da parte dei proprietari.

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 03/05/2025

Allegati:

- 1) Atto di compravendita;
- 2) Planimetria catastale;
- 3) Visura storica
- 4) Comunicazione da parte dell'ufficio tecnico di Ardea