

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE GIUDIZIARIE®
Giudice dell'Esecuzione
DOTT.SSA ANNA LUISA DI SERAFINO
Esperto
Arch. DIMITRI TICCONI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N.r.g.e.i. 476/2023

Riunita alla

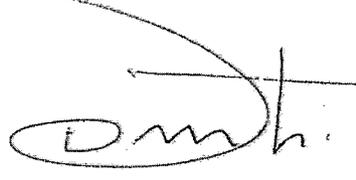
N.r.g.e.i. 158/2023

CONTRO

E

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA
DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.**

ASTE GIUDIZIARIE®
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Dimitri TICCONI




Genzano di Roma, febbraio 2025

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 158/2023 del R.G.E.	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25

In data 20 luglio 2023, il sottoscritto Arch. Dimitri TICCONI, con studio in Via Colle Fiorito, 2 - 00045 - Genzano di Roma (Rm), email: tdimitri@inwind.it, PEC: d.ticconi@pec.archrm.it, mobile. + 39. 392.193.0996, Tel./Fax 06 85.95.2359, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25 luglio 2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Lotto Unico** - *Appartamento in villino quadrifamigliare sito nel comune di Ardea in località "Nuova California" - via Dora Baltea 69, interno 4, composto da un piano seminterrato a destinazione non residenziale con antistante patio, piano terra rialzato a destinazione residenziale e accessorio sottotetto non residenziale, area scoperta di pertinenza esclusiva, veranda e balconcino al piano terra rialzato e balcone al piano sottotetto;*

DESCRIZIONE

- Appartamento in villino quadrifamigliare sito nel comune di Ardea in località "Nuova California" - via Dora Baltea 69, interno 4, composto da un piano seminterrato a destinazione non residenziale con antistante patio, piano terra rialzato a destinazione residenziale e accessorio sottotetto non residenziale, area scoperta di pertinenza esclusiva, veranda e balconcino al piano terra rialzato e balcone al piano sottotetto;

- Il piano seminterrato è costituito da due locali in diretta comunicazione utilizzati come cucina e zona soggiorno, disimpegno, vano guardaroba, servizio igienico e attigua intercapedine ispezionabile, vano sottoscala. La destinazione urbanistica autorizzata è non residenziale, pertanto sono previste opere di ripristino a carico dell'aggiudicatario con oneri di spesa portati a scomputo del valore di stima finale;

- Il piano terra rialzato è costituito da un ingresso soggiorno che originariamente prevedeva anche l'angolo cottura in diretta comunicazione (spostato al piano seminterrato) e adiacente veranda, disimpegno, locale originariamente destinato a garage e attualmente destinato a residenza, con autorizzazione presunta come argomentato in perizia, camera da letto con adiacente balconcino due locali in diretta comunicazione utilizzati come cucina e zona soggiorno, disimpegno, vano guardaroba, servizio igienico e attigua intercapedine ispezionabile. La destinazione urbanistica autorizzata è non residenziale, pertanto sono previste opere di ripristino a carico dell'aggiudicatario con oneri di spesa portati a scomputo del valore di stima finale;

- Il piano primo sottotetto è costituito da un unico locale con accessorio ad uso sgabuzzino e adiacente balcone. Tutti e tre i piani dell'immobile sono in diretta comunicazione attraverso una scala interna. Completa la proprietà un'area esterna scoperta di pertinenza esclusiva con accesso carrabile, parte pavimentata e parte a verde privato.

- L'ambito insediativo di pertinenza gravita a monte del nucleo urbano di Tor San Lorenzo, trattandosi di una lottizzazione monofunzionale di tipo residenziale a bassa densità con tipologie a ville uni-plurifamigliari con aree scoperte di pertinenza, nota come "Nuova California". Carenti le urbanizzazioni primarie assenti quelle secondarie. I servizi pubblici e privati alla persona (uffici pubblici e privati, commercio al dettaglio, terziario per i servizi alla persona, scuole pubbliche ecc.), sono delocalizzati nel vicino centro di Tor San Lorenzo e in quello capoluogo di Ardea e comunque raggiungibili mediante automezzi. Facilitati i collegamenti con la vicina zona litoranea-mare e la Capitale;

- La vendita dell'immobile in esecuzione avviene in assenza della garanzia per vizi della cosa venduta, a fronte di incertezze circa l'impossibilità di pervenire alla compiuta verifica della legittimità urbanistico-edilizia,

nonché anche avuto riguardo all'effettiva avvenuta liquidazione del gravame da uso civico, come dettagliatamente argomentato in perizia;

-Al momento dei sopralluoghi condotti nelle date del 21 maggio e 26 giugno 2024 l'immobile in esecuzione, pur risultando nella disponibilità dei soggetti eseguiti, non era stabilmente occupato dagli stessi. Si rinvia a riguardo ai verbali redatti dal Custode Giudiziario;

LOTTO UNICO

Appartamento in villino quadrifamigliare sito nel comune di Ardea in località "Nuova California" - via Dora Baltea 69, interno 4, composto da un piano seminterrato a destinazione non residenziale con antistante patio, piano terra rialzato a destinazione residenziale e accessorio sottotetto non residenziale, area scoperta di pertinenza esclusiva, veranda e balconcino al piano terra rialzato e balcone al piano sottotetto.

Il piano seminterrato è costituito da due locali in diretta comunicazione utilizzati come cucina e zona soggiorno, disimpegno, vano guardaroba, servizio igienico e attigua intercapedine ispezionabile, vano sottoscala. La destinazione urbanistica autorizzata è non residenziale, pertanto sono previste opere di ripristino a carico dell'aggiudicatario con oneri di spesa portati a scomputo del valore di stima finale.

Il piano terra rialzato è costituito da un ingresso soggiorno che originariamente prevedeva anche l'angolo cottura in diretta comunicazione (spostato al piano seminterrato) e adiacente veranda, disimpegno, locale originariamente destinato a garage e attualmente destinato a residenza, con autorizzazione presunta come argomentato in perizia, camera da letto con adiacente balconcino due locali in diretta comunicazione utilizzati come cucina e zona soggiorno, disimpegno, vano guardaroba, servizio igienico e attigua intercapedine ispezionabile. La destinazione urbanistica autorizzata è non residenziale, pertanto sono previste opere di ripristino a carico dell'aggiudicatario con oneri di spesa portati a scomputo del valore di stima finale.

Il piano primo sottotetto è costituito da un unico locale con accessorio ad uso sgabuzzino e adiacente balcone. Tutti e tre i piani dell'immobile sono in diretta comunicazione attraverso una scala interna. Completa la proprietà un'area esterna scoperta di pertinenza esclusiva con accesso carrabile, parte pavimentata e parte a verde privato;

L'ambito insediativo di pertinenza gravita a monte del nucleo urbano di Tor San Lorenzo, trattandosi di una lottizzazione monofunzionale di tipo residenziale a bassa densità con tipologie a ville uni-plurifamigliari con aree scoperte di pertinenza, nota come "Nuova California". Carenti le urbanizzazioni primarie assenti quelle secondarie. I servizi pubblici e privati alla persona (uffici pubblici e privati, commercio al dettaglio, terziario per i servizi alla persona, scuole pubbliche ecc.), sono delocalizzati nel vicino centro di Tor San Lorenzo e in quello capoluogo di Ardea e comunque raggiungibili mediante automezzi. Facilitati i collegamenti con la vicina zona litoranea-mare e la Capitale;

Al momento dei sopralluoghi condotti nelle date del 21 maggio e 26 giugno 2024 l'immobile in esecuzione, pur risultando nella disponibilità dei soggetti eseguiti, non era stabilmente occupato dagli stessi. Si rinvia a riguardo ai verbali redatti dal Custode Giudiziario;

*La vendita dell'immobile in esecuzione avviene in **assenza della garanzia per vizi della cosa venduta**, a fronte di incertezze circa l'impossibilità di pervenire alla compiuta verifica della legittimità urbanistico-edilizia, nonché anche avuto riguardo all'effettiva avvenuta liquidazione del gravame da uso civico, come dettagliatamente argomentato in perizia;*

Identificato al NCEU del comune di Ardea (Roma) al Foglio 54, Particella 3683, Subalterno 501, Categoria A7;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà pari all'intero suddiviso per le quote di proprietà di ciascuno dei due soggetti eseguiti;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Relativamente alla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 si rinvia alla certificazione notarile in data 12.05.2023 a firma di _____ successivamente integrata da deposito in atti di altra certificazione relativa al pignoramento a carico di _____ del 24.01.2024, e alla relativa relazione di verifica depositata in atti in data 30.08.2023 a firma dell'avvocato Roberto Cori integrata dalla successiva in data 08.04.2024, stando alla quale la documentazione in menzione è completa e idonea all'utile proseguimento della procedura esecutiva.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

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

Proprietà 1/2);

(Proprietà 1/2);

Regime patrimoniale _____

CONFINI

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva confina con viale condominiale al sub. 2, con gli appartamenti identificati ai subb. 4, 7 e 10 salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale non residenziale (Cantina 1)	25,41 mq	25,41 mq	0,5	12,71 mq	2,50 m	Seminterrato
Locale non residenziale (Cantina 2)	12,27 mq	12,27 mq	0,50	6,13 mq	2,20 m	Seminterrato
Locale non residenziale (disimpegno)	8,32 mq	8,32 mq	0,50	4,16 mq	2,50 m	Seminterrato
Locale non residenziale (Cantina 3)	4,55 mq	4,55 mq	0,50	2,27 mq	2,50 m	Seminterrato
Locale non residenziale (servizio igienico)	8,70 mq	8,70 mq	0,50	4,35 mq	2,50 m	Seminterrato
Locale non residenziale (sottoscala)	4,71 mq	4,71 mq	0,25	1,18 mq	2,50 m	Seminterrato

Locale non residenziale (intercapedine)	2,80 mq	2,80 mq	0,25	0,70 mq	2,50 m	Seminterrato
Murature perimetrali e tramezzi interni	13,00 mq	13,00 mq	0,50	6,50 mq	0,00 m	Seminterrato
Residenziale (Soggiorno)	17,50 mq	17,50 mq	1,00	17,50 mq	2,70 m	Terra rialzato
Residenziale (camera da letto)	13,21 mq	13,21 mq	1,00	13,21 mq	2,70 m	Terra rialzato
Non residenziale (garage)	13,11 mq	13,11 mq	0,50	6,55 mq	2,70 m	Terra rialzato.
Residenziale (servizio igienico)	3,11 mq	3,11 mq	1,00	3,11 mq	2,70 m	Terra rialzato
Residenziale (disimpegno)	3,53 mq	3,53 mq	1,00	3,53 mq	2,70 m	Terra rialzato
Residenziale (scala)	4,71 mq	4,71 mq	1,00	4,71 mq	2,70 m	Terra rialzato
Non residenziale (veranda)	16,50 mq	16,50 mq	0,30	4,95 mq	16,50 m	Terra rialzato
Non residenziale (balcone)	2,69 mq	2,69 mq	0,30	0,81 mq	0,00 m	Terra rialzato
Residenziale (murature perimetrali e tramezzi)	11,73 mq	11,73 mq	1,00	11,73 mq	0,00 m	Terra rialzato
Non residenziale (soffitta-mansarda sottotetto)	26,77 mq	26,77 mq	0,50	13,38 mq	2,15 m	Primo sottotetto
Non residenziale (balcone)	5,35 mq	5,35 mq	0,30	1,60 mq	0,00 m	Primo sottotetto
Non residenziale (murature perimetrali e tramezzature)	6,80 mq	6,80 mq	0,50	3,40 mq	0,00 m	Primo sottotetto
Non residenziale (area scoperta)	195,00 mq	195,00 mq	(mq. 122,00 x 0,10) + (mq. 73,00 x 0,02)	13,66 mq	0,00 m	terra e seminterrato
Totale superficie convenzionale:				135,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,00 mq		

Il bene **non** è divisibile in natura.

I criteri per la determinazione delle superfici convenzionali di stima sono desunti dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato Immobiliare" redatte dall'Agenzia per il Territorio. La superficie commerciale di vendita totale è pari alla somma arrotondata di **mq. 135,00**. Le suddette superfici come stimate dallo scrivente sono assoggettate ad un margine di incertezza pari a **± 5%** in considerazione del metodo di rilevamento delle suddette di tipo diretto.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/2007 al 11/01/2008		Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 3683 Categoria C6 Cl.9, Cons. 12,00 mq. Rendita € 83,67 Piano T
Dal 30/10/2007 al 08/05/2008		Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 3683, Sub. 13 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 604,25 Piano S1-T-1 Graffato 12
Dal 11/01/2008 al 28/10/2008		Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 3683, Sub. 14 Categoria C6 Cl.9, Cons. 12,00 mq. Rendita € 83,67 Piano T
Dal 08/05/2008 al 28/10/2008		Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 3683, Sub. 13 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 708,84 Piano S1-T-1 Graffato 12
Dal 28/10/2008 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 3683, Sub. 13 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 708,84 Piano S1-T-1 Graffato 12
Dal 28/10/2008 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 3683, Sub. 14 Categoria C6 Cl.9, Cons. 12,00 mq. Rendita € 83,67 Piano T
Dal 09/11/2015 al 20/07/2016		Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 3683, Sub. 13 Categoria A7 Cl.4, Cons. 6,5 vani Superficie catastale Totale: 114,00 mq.; Totale escluse aree scoperte 1 mq Rendita € 708,84 Piano S1-T-1 Graffato 12
Dal 09/11/2015 al 02/10/2018		Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 3683, Sub. 14 Categoria C6 Cl.9, Cons. 12,00 mq. Superficie catastale Totale: 15,00 mq. mq Rendita € 83,67 Piano T
Dal 20/07/2016 al 20/07/2017		Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 3683, Sub. 13 Categoria A7

	fino al 21.10.2019;	Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 78,00 mq.; Totale escluse aree scoperte 78 mq Rendita € 708,84 Piano S1-T-1 Graffato 12
Dal 20/07/2017 al 02/10/2018		Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 3683, Sub. 13 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 78,00 mq.; Totale escluse aree scoperte 78 mq Rendita € 708,84 Piano S1-T-1 Graffato 12
Dal 02/10/2018 al 02/10/2019		Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 3683, Sub. 501 Categoria A7 Cl.4, Cons. 6,5 vani Superficie catastale Totale: 151,00 mq.; Totale escluse aree scoperte 1 mq Rendita € 1.023,88 Piano S1-T-1
Dal 02/10/2019 al 21/10/2019		Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 3683, Sub. 501 Categoria A7 Cl.4, Cons. 6,5 vani Superficie catastale Totale: 151,00 mq.; Totale escluse aree scoperte 1 mq Rendita € 1.023,88 Piano S1-T-1
Dal 21/10/2019 al 02/12/2024		Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 3683, Sub. 501 Categoria A7 Cl.4, Cons. 6,5 vani Superficie catastale Totale: 151,00 mq.; Totale escluse aree scoperte 1 mq Rendita € 1.023,88 Piano S1-T-1

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
	54	3683	501		A7	4	6,5 vani	Totale: 151,00 mq. Totale escluse aree scoperte: 1 mq	1023,88 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

La descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento con riguardo alla toponomastica, e al complesso dei dati catastali (indirizzo, foglio, particella, subalterni e confini) è corretta e consente l'inequivoca

identificazione del bene in esecuzione.

Il riscontro dello stato dei luoghi ne ha evidenziato la sovrapposibilità alle planimetrie catastali in atti a meno di parziali modifiche circa le effettive destinazioni d'uso come riscontrato in loco, che tuttavia non hanno incidenze né sulle categorie funzionali catastali, né su quelle autorizzate dai titoli di legittimità urbanistico-edilizia.

STATO CONSERVATIVO

Al momento dei sopralluoghi il fabbricato e l'immobile in esecuzione di cui è parte, versavano in discrete generali buone condizioni di conservazione avuto riguardo alle strutture e finiture esterne, almeno ad una ricognizione macroscopica che non evidenziava particolari segnali di degradazione in atto. All'interno l'immobile in esecuzione in quanto disabitato da tempo, presentava condizioni igieniche precarie, e tuttavia non sono stati ravvisati stati di particolare degrado delle finiture e degli impianti i quali, tuttavia, non potevano essere verificati nella loro funzionalità per mancanza di luce e acqua. L'area scoperta, invece, si presentava in un generale stato di abbandono, con notevole ricrescita della vegetazione e dei relativi apparati radicali, non potendosi escludere danni locali e permanenti alle pavimentazioni. Le murature perimetrali invece evidenziavano locali degradazioni di intonaci e finiture e, in adiacenza al sub. 4, è stato riscontrato un locale dissesto a carico del muro di confine.

PARTI COMUNI

Riguardo le parti comuni l'atto di compravendita per rogito di _____ notaio _____ - stipulato in data 21/10/2019, Rep. _____ Racc. _____ - precisa che alla porzione immobiliare di cui al cespite pignorato

"compete una corrispondente quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile".

A latere delle parti comuni condominiali quali terreno di sedime, fondazioni, strutture, coperture ecc., detto atto non ne specifica di altre specie. Tuttavia è certo che il vialetto di accesso all'immobile in esecuzione individuato al sub. 2 sia da intendersi comune a tutte e quattro le unità immobiliari che compongono il fabbricato, e così pure i sottoservizi tecnologici sicuramente presenti quali cavi elettrici e telefonici, tubazioni e pozzetti di ispezione della fognatura situati entro terra ecc. In occasione dell'accesso condotto in data 26 giugno 2024 una delle parti eseguite riferiva a verbale dell'esistenza di un pozzo *"ubicato all'esterno del lotto di pertinenza dell'immobile (in esecuzione) non potendo essere più preciso, dal quale si attinge acqua per i giardini"* di pertinenza esclusiva delle singole unità immobiliari del fabbricato. A riguardo la stessa parte eseguita riferiva dell'esistenza di oneri di mantenimento del suddetto manufatto, senza precisarne l'entità né si fornivano notizie circa eventuali oneri pregressi a carico. Alla stessa parte eseguita deve essere riferita la testimonianza stando alla quale non esiste un condominio formalmente costituito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il terreno su cui insiste il complesso immobiliare di cui è parte il bene oggetto della presente procedura esecutiva, era originariamente gravato da un vincolo da uso civico in favore della comunità di Ardea. Con PEC in data 08.03.2024 è stata inoltrata istanza di accesso agli atti all'UTC di Ardea diretta, tra l'altro, ad ottenere

documentazione attestante la liquidazione di detto gravame da uso civico, atteso che a riguardo il dispositivo recante il Permesso di Costruire _____ di cui alla Pratica Edilizia n. _____ in data 24.11.2005, indicava l'esistenza della determina n. _____ del _____. Tuttavia la copia della determina in parola consegnata allo scrivente dal suddetto UTC di Ardea, recante la liquidazione dell'uso civico di pascolo, legnatico e semina gravante riguarda un identificativo catastale del terreno, radicalmente diverso da quello riguardante l'immobile in esecuzione. Quest'ultimo, infatti, era in passato identificato al catasto terreni del comune di Pomezia al Foglio 54 particella 1643 poi divenuta a seguito di soppressione in data 24.08.2007 particella 3683. La determina _____ del _____ riguarda un identificativo catastale al foglio 45 particella 659, e dunque sembrerebbe non corrispondere né all'attuale identificativo dell'immobile in esecuzione né a quello originario.

A riguardo è stato chiesto all'UTC di Ardea di fornire delucidazioni a riguardo anche con PEC del 23.10.2024 senza tuttavia ricevere cenno di riscontro.

Ai fini della presente relazione di consulenza tecnica sussistono sul punto due diversi ordini di incertezze come in appresso indicato:

- **1).** - La determina _____ del _____ è erronea per mero refuso ma il corrispettivo per la liquidazione è stato versato e riguarda effettivamente il terreno su cui sorge l'immobile in esecuzione;
- **2).** - La determina _____ del _____ è erronea sia nella forma che nella sostanza, riguardando un terreno diverso da quello su cui insiste l'immobile in esecuzione e pertanto non si è provveduto alla liquidazione del gravame da uso civico;

Nel caso di cui all'ipotesi **1).** trattasi di un errore materiale che non dovrebbe, per mera ipotesi, inficiare il titolo urbanistico-edilizio che ha dato luogo all'edificazione dell'immobile in esecuzione, pur richiedendo la rettifica e l'aggiornamento degli atti. Nel caso di cui all'ipotesi **2).** parrebbe perlomeno necessario sanare l'irregolarità provvedendo all'espletamento delle attività dirette ad ottenere la liquidazione «postuma» del gravame da uso civico mediante versamento della relativa indennità. Tuttavia lo scrivente **non è in alcun modo nella posizione di poter dirimere la questione**, stante anche l'inerzia dell'UTC di Ardea che interrogato esplicitamente sul punto - giusta istanza di accesso agli atti inoltrata con PEC del prot., e successivo sollecito con PEC del 23.10.2024 - non ha fornito i chiarimenti del caso.

Tuttavia al momento in cui si redige la presente relazione di consulenza tecnica di stima, l'UTC non ha notificato allo scrivente nessun atto di revoca della determina di liquidazione degli usi civici in parola che, pertanto, rimane valida ed efficace e con essa anche il Permesso di Costruire del quale costituisce atto preliminare e presupposto.

Atteso quanto precede rimane comunque, quello dell'avvenuta liquidazione degli usi civici nei termini suesposti, un fattore di indeterminatezza, giacché lo scrivente non può garantire che in futuro l'UTC di Ardea possa eventualmente avvedersi dell'incongruenza e porre in essere misure consequenziali tali da creare un pregiudizio ad un eventuale, futuro, aggiudicatario o avente causa. A riguardo la circostanza che precede comporta che la vendita avviene in assenza della garanzia per vizi della cosa venduta, in aggiunta ad altri fattori di incertezza in relazione alla verifica della compiuta legittimità urbanistico-edilizia del bene in esecuzione, come dettagliato nel prosieguo di perizia, confluendo tali incertezze nella fissazione di una percentuale

forfettaria di abbattimento del prezzo finale di stima al netto della detrazione di spese accessorie per redazione dell'APE e opere di ripristino per rimozione di abusi.

Ai fini della disciplina di tutela paesaggistica prevista all'art. 142 comma 1 lett. h del D.Lgvo 42/2004 e ss.mm.ii., deve essere osservato che ricadendo il lotto di terreno di pertinenza dell'immobile in esecuzione, all'interno del perimetro di zona B del vigente PRG del comune di Ardea, approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con deliberazione in data 01.08.1984 n. 5192, operano le previsioni di cui al successivo comma 2 lett. a) dell'anzidetto articolo, che escludono dalla preventiva autorizzazione paesaggistica gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia di questa parte del territorio comunale di Ardea.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FONDAZIONI: in struttura di cemento armato presumibilmente a plinti isolati;

ESPOSIZIONE PREVALENTE: Sud-Est;

ALTEZZA INTERNA UTILE: al piano seminterrato sono state misurate altezze max di mt. 2,60 e min. di mt. 2,20 (intradosso controsoffitto); al piano terra rialzato sono state misurate altezze medie ca. mt. 2,70 che in alcuni punti scendevano al di sotto di tale soglia di alcuni centimetri (mt. 2,66 intradosso pianellato, mt. 2,55 intradosso travetti di legno); al piano sottotetto l'altezza massima misurata al colmo è di mt. 2,15;

STRUTTURE VERTICALI: in pilastri e travi di cemento armato;

SOLAI: latero-cementizi con travetti e pignatte montate in opera; solaio tra piano terra rialzato e piano sottotetto in travi di legno lamellare ancorate alle strutture in c.a. e pianellato laterizio;

COPERTURA: falde inclinate a tetto;

MANTO DI COPERTURA: tegole portoghesi;

PARETI ESTERNE: doppia fodera laterizia con intonaco di finitura del tipo premiscelato cementizio, tinteggiato e adornato con locali inserti in mattoni e in pietra di peperino;

PARETI INTERNE: tramezzature laterizie intonacate e tinteggiate; Rivestimenti ceramici alle pareti del bagno e della cucina;

PAVIMENTAZIONE INTERNA: listoni e battiscopa di porcellanato (piano seminterrato); listoni e battiscopa porcellanato finto parquet (piano terra rialzato e sottotetto);

INFISSI ESTERNI: finestre e porte-finestre in legno massello con vetrocamera dotate di grate in ferro verniciato e soglie interne in travertino. Portoncino d'ingresso blindato con pannello esterno laminato e stampato, cilindro europeo;

INFISSI INTERNI: porte in legno tamburato;

SCALE INTERNE: struttura in soletta di cemento armato con gradini rivestiti da lastre di travertino stuccato;

FINITURE INTERNE: Pareti di tutti i piani rifinite a tinteggio; soffitti tinteggiati; controsoffitto al piano seminterrato; rivestimento in pietra parete investimenti ceramici alle pareti del bagno e della cucina; ringhiere in ferro verniciato;

SISTEMAZIONI ESTERNE: pavimento del patio al piano seminterrato, di veranda e dei balconi in gres ceramico da esterni cm. 15x15; pavimentazione dell'area scoperta al piano terra in mattonelle di cemento e graniglia cm. 40x40; scaletta di accesso alla veranda in legno; aiuole verdi; cancello in ferro carrabile manuale per disfunzionalità della serratura elettrica; muretti di confinamento in blocchetti di cemento rivestiti da intonaco tingeggiato, inserti in mattoni, copertine parte in travertino e parte in tegole portoghesi; impianto di illuminazione dell'area scoperta;

IMPIANTI TECNOLOGICI: impianto elettrico sottotraccia a 220v; impianto termoidraulico dotato di caldaia autonoma e terminali di riscaldamento interni in alluminio verniciato; predisposizione per impianto per condizionatori; impianto TV digitale, impianto d'irrigazione a terra sull'area scoperta comandato da centralina che però al momento degli accessi non era in loco; videocitofono al piano seminterrato e terra rialzato stato d'uso ed efficienza ignoto; impianto d'allarme perimetrale con sensori alle finestre; pozzo collettivo per pescaggio dell'acqua ad uso giardino situato all'esterno della proprietà;

FORNITURE SERVIZI PUBBLICI: impianti per le forniture di acqua, luce e gas esistenti ma non attivi; smaltimento dei rifiuti mediante fognatura pubblica;

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dei sopralluoghi condotti nelle date del 21 maggio e 26 giugno 2024 l'immobile in esecuzione, pur risultando nella disponibilità _____, non era stabilmente occupato dagli stessi. Si rinvia a riguardo ai verbali redatti dal Custode Giudiziario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/08/1995 al 28/10/2008		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	03/08/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/08/1995		
Dal 28/10/2008 al 21/10/2019		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/10/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2	29/10/2008		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Agenzia delle Entrate di Roma 1	29/10/2019		
Dal 21/10/2019	Atto notarile di compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/10/2019		
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2	25/10/2019		
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Roma 6	25/10/2019		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo

Reg. gen. Reg. part.

Quota: Intero

Importo:

A favore di

Formalità a carico della procedura

Capitale:

Rogante:

Data: 21/10/2019

N° repertorio:

N° raccolta:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Servizi di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il

Reg. gen. Reg. part.

Quota: 1/2

A favore di

Contro

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Servizi di Pubblicità Immobiliare Roma 2 il

Reg. gen. Reg. part.

Quota: 1/2

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il comune di Ardea è dotato di PRG vigente approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con deliberazione in data 01/08/1984 n. 5192. Il complesso immobiliare in cui ricade il bene oggetto delle presente procedura esecutiva, è ricompreso all'interno della Zona "B" di completamento Sottozona "B6" dell'anzidetto PRG. La zona "B" di cui all'art. 21 "comprende parte dei perimetri dei centri urbani ai sensi della L. 765/1967 ove l'edilizia esistente risulta prevalente rispetto ai lotti interclusi inedificati." Le norme di carattere generale rinviano ai commi 2, 3, 4 e 4bis dell'art. 21 delle NTA del PRG. La sottozona "B6" di cui al comma 17 dell'art. 21 in menzione delle NTA "riguarda le parti maggiormente edificate e parzialmente dotate di opere di urbanizzazione nelle lottizzazioni denominate "Nuova California", "Colle Romito" e "Lupetta Mare", disciplinate al successivo comma 18 mediante intervento diretto sottoposto ai seguenti parametri urbanistici:

- a) Indice di fabbricabilità territoriale, $it = 0,40 \text{ mc/mq}$;
- b) Indice di Fabbricabilità Fondiaria $If = 0,60 \text{ mc/mq}$;
- c) Altezza massima $H = 7,50 \text{ mt.}$;

Attualmente sono assentiti gli interventi sull'edificato esistente di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento e ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. a, b, c e d nel rispetto del codice civile, delle leggi di settore, degli strumenti urbanistici approvati e dei regolamenti regionali e locali a carattere edilizio, ambientale e igienico-sanitario.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'atto notarile di compravendita per notaio _____ n Roma del _____ rep. _____) racc. _____ trascritto il _____ al num. _____ g.gen e num. _____ g.part. registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 6 il _____) al num. _____ vol. serie _____ si desume quanto in appresso segue circa lo stato di legittimità urbanistico-edilizia del fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto dell'odierna procedura esecutiva:

"(...) che, la costruzione del fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto, è iniziata in virtù ed in conformità del Permesso di Costruire _____ pratica edilizia _____ rilasciato dal Comune di Ardea in data 24 novembre 2005; provvedimento edilizio non annullato, né decaduto, né revocato, né divenuto inefficace, ma perfettamente conforme al regolamento edilizio ed a tutte le norme urbanistiche vigenti tempo per tempo;

- che, in data 2 ottobre 2008 è stata presentata, al Comune di Ardea, istanza per il rilascio del Certificato di Agibilità, corredata di tutta la documentazione prevista dalla legge, ai sensi del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche ed in tegrazioni di cui al D.gs n. 301 del 27 dicembre 2002;

- che, per diversa distribuzione degli spazi interni, è stata presentata, allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ardea (RM), la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), ai sensi degli artt. 22 e 23, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; art. 2, Legge Regionale 11 agosto 2011 n. 21 e s.m.i., in data 19 maggio 2017, protocollo n. _____ i cui lavori hanno avuto termine il giorno 16 febbraio 2018, come da Comunicazione di "Fine Lavori" prodotta al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ardea in pari data, protocollo n. _____

- che, quanto in contratto, non è stato assoggettato ai provvedimenti sanzionatori richiamati dall'articolo 41 della Legge n.47 del 28 febbraio 1985 e che successivamente non è stato oggetto di ulteriori interventi edilizi o di mutamenti di destinazione tali da richiedere il rilascio di licenze, concessioni od autorizzazioni, anche in sanatoria, ovvero altri provvedimenti autorizzativi edilizi."

Avuto riguardo alle dichiarazioni urbanistiche che precedono, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare all'UTC di Ardea istanza di accesso agli atti con PEC del 08.03-2024 prot. _____ 1. _____ recante, fra l'altro, le richieste documentali che in appresso seguono:

1). - PERMESSO DI COSTRUIRE N. _____ PRATICA EDILIZIA N. _____ IN DATA _____ 15 COMPRENSIVA
DEGLI ELABORATI DI PROGETTO;

2). - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ DI CUI ALL'ISTANZA PER IL RILASCIO DEL 02.10.2008;

3). - DIA IN DATA _____ PROT. _____ PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI CORREDATA
DAGLI ELABORATI DI PROGETTO;

4). - EVENTUALI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI RELATIVI AD OPERE ABUSIVE;

1). - PERMESSO DI COSTRUIRE N. _____ E PRATICA EDILIZIA N. _____ IN DATA _____ COMPRENSIVA
DEGLI ELABORATI DI PROGETTO;

L'UTC di Ardea all'esito dell'accesso agli atti ha comunicato allo scrivente con nota del 10-12.09.2024 prot. 68917 trasmessa a mezzo PEC del 12.09.2024, che l'intera pratica edilizia di cui al presente punto non è stata reperita in archivio per smarrimento della stessa. Lo scrivente ha reperito copia del dispositivo recante il PdC lasciato dall'UTC di Ardea in data _____ nonché copia dell'elaborato tecnico-grafico di progetto aggiornato all'ultima versione approvata recante il timbro di arrivo del comune di Ardea con data 20.09.2005, presso l'archivio privato del professionista, architetto _____ scritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia al num. _____. Trattandosi di una fonte di archivio di provenienza certa, ai sensi delle previsioni di cui all'art. 9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., se ne può dedurre l'attendibilità salvo prova contraria. A riguardo l'elaborato di progetto a corredo del Permesso di Costruire, attesta una consistenza dell'immobile in esecuzione all'origine della sua edificazione, e non contempla le fattispecie che seguono all'esito del riscontro dello stato dei luoghi:

- **A).** - *Ampliamento della superficie al piano seminterrato;*
- **B).** - *Cambio di destinazione d'uso da nonresidenziale a residenziale del piano seminterrato;*
- **C).** - *Cambio di destinazione d'uso da locale garage a residenza al piano terra rialzato;*
- **D).** - *Ampliamento dell'accessorio soffitta al piano sottotetto;*

L'ampliamento delle superfici al piano seminterrato e al piano sottotetto di cui ai punti **A).** e **D).**, nonché il cambio di destinazione d'uso da locale garage a residenza al piano terra rialzato di cui al punto **C).**, possono in ipotesi ricadere nelle previsioni della DIA in data _____ prot. _____ come dettagliato al successivo punto **3).** Riguardo il cambio di destinazione d'uso di cui al punto **B).** da non residenziale e residenziale, stante anche la circostanza che l'aggiornamento della planimetria catastale avvenuto con variazione del 01.10.2018 pratica _____ per "ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni", non ne documenta l'avvenuta variazione, se ne deve dedurre che lo stesso sia avvenuto in assenza di idonei titoli di legittimità urbanistico edilizia. Ai fini della presente relazione di consulenza tecnica, lo scrivente ritiene prudentiale assumere l'ipotesi di **non sanabilità postuma** del suddetto abuso, contemplando un costo forfettario, e del tutto indicativo, per il ripristino delle funzioni legittimamente autorizzate, mediante il ricollocamento degli impianti funzionali alla cucina al piano terra rialzato, nonché la contestuale dismissione di quelli realizzati al piano seminterrato, pari ad **Euro 2.200,00** al lordo degli oneri accessori, da portare in detrazione al valore di stima finale.

2). - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ DI CUI ALL'ISTANZA PER IL RILASCIO DEL 02.10.2008;

Anche il certificato di agibilità di cui al presente punto rientra tra la documentazione smarrita dall'UTC di Ardea, come argomentato al punto che precede.

3) - DIA IN DATA _____ T _____ ER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI CORREDATA DAGLI ELABORATI DI PROGETTO;

All'esito dell'istanza di accesso agli atti anche il titolo amministrativo di cui al presente punto non è stato reperito dall'UTC di Ardea, in quanto non presente negli archivi informatici, senza che tuttavia il predetto UTC abbia rilasciato formale dichiarazione a riguardo. Si tratta di una fattispecie diversa dallo smarrimento di documentazione in atti, giacché negli elenchi delle pratiche in possesso dell'UTC gli estremi della DIA in parola non sono stati reperiti. A riguardo si deve dare atto di quanto riportato nell'atto notarile di compravendita per notaio _____ in Roma del _____) rep. racc. trascritto il _____ al num. _____ reg.gen e num. _____ g.part. registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 6 il _____) al num. _____ vol. serie _____ dove l'esistenza della DIA in parola è acclarata come segue:

"che, per diversa distribuzione degli spazi interni, è stata presentata, allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ardea (RM), la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), ai sensi degli artt. 22 e 23. DP.R. 6 giugno 2001, n. 380; art. 2, Legge Regionale 11 agosto 2011 n. 21 e s.m.i., in data 19 maggio 2017, protocollo n. _____ cui lavori hanno avuto termine il giorno 16 febbraio 2018, come da Comunicazione di "Fine Lavori" prodotta al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ardea in pari data, protocollo n. _____"

Si osserva che la L.R. 21 citata risale all'11 agosto 2009 e non come erroneamente indicato 2011, e che in ogni caso trattasi di una previsione legislativa in deroga agli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi comunali vigenti consentendo ampliamenti delle superfici utili. Senza entrare nel merito dei contenuti di una DIA che lo stesso UTC di Ardea non è riuscita ad identificare nei propri repertori informatici, lo scrivente si limita ad osservare che allo stato possiedono valore probante le dichiarazioni rese nel suddetto atto notarile di compravendita, salvo quanto ulteriormente considerato nel paragrafo recante le conclusioni circa lo stato di compiuta legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile in esecuzione, nonché quanto sostenuto nel successivo.

4). - EVENTUALI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI RELATIVI AD OPERE ABUSIVE;

In occasione dell'istanza di accesso agli atti corredata dai dati catastali identificativi dell'immobile in esecuzione, lo scrivente chiedeva all'UTC di Ardea, anche dell'esistenza eventuale di provvedimenti sanzionatori emessi contro i soggetti proprietari, nel tempo, dell'immobile in esecuzione. A riguardo è stata prodotta la nota dell'11.09.2024 prot. _____ trasmessa a mezzo PEC in pari data recante quanto in appresso segue:

*"In riferimento alla richiesta di cui all'oggetto acquisita all'ufficio scrivente in data 10.09.2024 per la quale si chiedono eventuali provvedimenti sanzionatori relativi ad opere edili abusive a seguito di consulenza tecnica di ufficio nell'esecuzione immobiliare NRG e.i. _____ si rappresenta quanto segue:
Da una verifica del sistema informatico di archiviazione dati dell'ufficio antiabusivismo non risultano emessi provvedimenti inaiuntivi di demolizione nei confronti delle seguenti persone: _____"*

Amm.re _____

Quanto sopra per dovere di ufficio."

L'inesistenza di provvedimenti ingiuntivi di demolizione all'esito di attività repressiva di abusivismo edilizio nel caso di cui all'immobile in esecuzione, per quanto non garantisca la certezza assoluta circa lo stato di piena legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile in esecuzione, è tuttavia aspetto di significativa importanza.

Conclusioni

Appare evidente che la mancanza negli archivi comunali di Ardea della documentazione attestante la piena legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile in esecuzione, sia nella sua configurazione originaria che in quella successiva alle opere di ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, nonché di cambio di destinazione d'uso del locale garage a residenza al piano terra rialzato, costituisce di per sé fattore di notevole incertezza che deve essere adeguatamente evidenziato. A riguardo proprio a motivo di quanto precede e in relazione alla verifica della compiuta legittimità amministrativa, urbanistico-edilizia dell'immobile in esecuzione, sussistono gli estremi per una vendita in **assenza della garanzia per vizi della cosa venduta**, in ordine a:

- *Irreperibilità per smarrimento della documentazione originale urbanistico-edilizia di cui al Permesso di Costruire n. _____ Pratica Edilizia n. _____ in data _____ custodita negli archivi del comune di Ardea nonché degli atti relativi al rilascio del certificato di agibilità;*
- *Irreperibilità per assenza nei registri informatici del comune di Ardea della DIA in data _____ prot. _____ er diversa distribuzione degli spazi interni corredata dagli elaborati di progetto;*
- *Incertezza circa l'avvenuta effettiva liquidazione degli usi civici, come da argomentazioni di cui alla presente relazione di consulenza tecnica;*

A fronte di tale prospettata incertezza lo scrivente ritiene plausibile assumere una percentuale forfettaria di abbattimento del prezzo di stima finale - al netto delle spese occorrenti per la redazione dell'APE nonché per il ripristino delle funzioni residenziali, come dianzi argomentato - pari al **5%** ad integrale compensazione di eventuali, del tutto incerti, oneri che in futuro l'aggiudicatario dovesse affrontare per la regolarizzazione amministrativa postuma di abusi, qualora assentito in ordine alla tipologia degli stessi e a fronte del regime normativo vigente in quel frangente, ovvero per porre in essere opere di ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

La decurtazione che precede ad eventuale compensazione di costi che dovrà sostenere un futuro aggiudicatario, in caso di non congruenza dello stato dei luoghi con i titoli di legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile in esecuzione, nonché avuto riguardo alla liquidazione degli usi civici, in caso l'ente comunale dovesse esperire azioni di rivalsa per l'avvenuto rinvenimento della documentazione ad oggi dichiarata smarrita e/o non esistente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Riguardo le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici, elettrico, termico e idrico, per quanto dall'atto di compravendita per notaio _____, risulti sia stata a suo tempo depositata documentazione a riguardo ai fini del rilascio dell'agibilità, la stessa deve darsi per smarrita come da dichiarazione rilasciata dall'UTC di Ardea all'esito dell'accesso agli atti. Come dianzi argomentato.

Relativamente all'Attestato di Prestazione Energetica deve essere precisato che non è stato possibile per lo scrivente, reperire il libretto di manutenzione dell'impianto con i relativi controlli annuali e che a riguardo sussistono ragionevoli motivi per ritenere che gli stessi non siano stati eseguiti. Pertanto la redazione della certificazione in parola dovrà essere espletata all'esito della vendita forzata a cura e spese del soggetto aggiudicatario e che ai fini della presente relazione di consulenza tecnica di stima, si presumono oneri forfettari

tra spese tecniche e diritti di presentazione, pari ad **Euro 300.00 al lordo degli oneri accessori** (cassa nazionale professionisti, iva ecc.), detto importo sarà portato in detrazione al valore di stima finale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In occasione dell'accesso condotto in data 26 giugno 2024 una delle parti eseguite riferiva a verbale dell'esistenza di un pozzo "ubicato all'esterno del lotto di pertinenza dell'immobile (in esecuzione) non potendo essere più preciso, dal quale si attinge acqua per i giardini" di pertinenza esclusiva delle singole unità immobiliari del fabbricato. A riguardo la stessa parte eseguita riferiva dell'esistenza di oneri di mantenimento del suddetto manufatto, senza precisarne l'entità né si fornivano notizie circa eventuali oneri pregressi a carico. Alla stessa parte eseguita deve essere riferita la testimonianza stando alla quale non esiste un condominio formalmente costituito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Lotto Unico:

Appartamento in villino quadrifamigliare sito nel comune di Ardea in località "Nuova California" - via Dora Baltea 69, interno 4, composto da un piano seminterrato a destinazione non residenziale con antistante patio, piano terra rialzato a destinazione residenziale e accessorio sottotetto non residenziale, area scoperta di pertinenza esclusiva, veranda e balconcino al piano terra rialzato e balcone al piano sottotetto.

Il piano seminterrato è costituito da due locali in diretta comunicazione utilizzati come cucina e zona soggiorno, disimpegno, vano guardaroba, servizio igienico e attigua intercapedine ispezionabile, vano sottoscala. La destinazione urbanistica autorizzata è non residenziale, pertanto sono previste opere di ripristino a carico dell'aggiudicatario con oneri di spesa portati a scomputo del valore di stima finale.

Il piano terra rialzato è costituito da un ingresso soggiorno che originariamente prevedeva anche l'angolo cottura in diretta comunicazione (spostato al piano seminterrato) e adiacente veranda, disimpegno, locale originariamente destinato a garage e attualmente destinato a residenza, con autorizzazione presunta come argomentato in perizia, camera da letto con adiacente balconcino due locali in diretta comunicazione utilizzati come cucina e zona soggiorno, disimpegno, vano guardaroba, servizio igienico e attigua intercapedine ispezionabile. La destinazione urbanistica autorizzata è non residenziale, pertanto sono previste opere di ripristino a carico dell'aggiudicatario con oneri di spesa portati a scomputo del valore di stima finale.

Il piano primo sottotetto è costituito da un unico locale con accessorio ad uso sgabuzzino e adiacente balcone. Tutti e tre i piani dell'immobile sono in diretta comunicazione attraverso una scala interna. Completa la proprietà un'area esterna scoperta di pertinenza esclusiva con accesso carrabile, parte pavimentata e parte a verde privato;

L'ambito insediativo di pertinenza gravita a monte del nucleo urbano di Tor San Lorenzo, trattandosi di una lottizzazione monofunzionale di tipo residenziale a bassa densità con tipologie a ville uni-plurifamigliari con aree scoperte di pertinenza, nota come "Nuova California". Carenti le urbanizzazioni primarie assenti quelle secondarie. I servizi pubblici e privati alla persona (uffici pubblici e privati, commercio al dettaglio, terziario per i servizi alla persona, scuole pubbliche ecc.), sono delocalizzati nel vicino centro di Tor San Lorenzo e in quello capoluogo di Ardea e comunque raggiungibili mediante automezzi. Facilitati i collegamenti con la vicina zona litoranea-mare e la Capitale;

Al momento dei sopralluoghi condotti nelle date del 21 maggio e 26 giugno 2024 l'immobile in esecuzione, pur risultando nella disponibilità dei soggetti eseguiti, non era stabilmente occupato dagli stessi. Si rinvia a riguardo ai verbali redatti dal Custode Giudiziario;

*La vendita dell'immobile in esecuzione avviene in **assenza della garanzia per vizi della cosa venduta**, a fronte di incertezze circa l'impossibilità di pervenire alla compiuta verifica della legittimità urbanistico-edilizia, nonché anche avuto riguardo all'effettiva avvenuta liquidazione del gravame da uso civico, come dettagliatamente argomentato in perizia;*

Identificato al NCEU del comune di Ardea (Roma) al Foglio 54, Particella 3683, Subalterno 501, Categoria A7;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà pari all'intero suddiviso per le quote di proprietà di ciascuno dei

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si è ritenuto di ricorrere al metodo dei Coefficienti di Merito da applicare come moltiplicatore del parametro convenzionale di apprezzamento valutato al metro quadrato di superficie commerciale vendibile desumibile attraverso il Metodo sintetico per comparazione diretta con immobili analoghi compravenduti nella medesima zona in un intervallo di tempo predeterminato¹, secondo i dati desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. I Coefficienti di Merito, pertanto, hanno la funzione di adeguare il dato di mercato meramente statistico e potenzialmente generico, alla situazione di fatto in ordine alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite immobiliare considerato nelle sue molteplici fattispecie che lo caratterizzano individualmente. Al valore pieno così ottenuto devono essere sottratti gli importi relativi agli oneri a carico del soggetto aggiudicatario come di seguito dettagliati:

- **€ 300.00:** redazione dell'APE a cura dell'aggiudicatario;
- **€ 2.200.00:** per opere di ripristino delle funzioni come autorizzate, mediante disattivazione degli impianti a servizio della cucina al piano seminterrato e trasferimento degli stessi al piano terra rialzato.

Pertanto la somma complessiva che deve essere portata in detrazione al valore di stima finale è pari ad

€ 2.500.00.

All'importo così ottenuto deve essere decurtata una percentuale forfettaria del **5%** giacché la vendita avviene in **assenza della garanzia per vizi della cosa venduta** a causa delle circostanze che seguono:

- Irreperibilità per smarrimento della documentazione originale urbanistico-edilizia di cui al Permesso di Costruire n. _____ Pratica Edilizia n. _____ in data _____ custodita negli archivi del comune di Ardea nonché degli atti relativi al rilascio del certificato di agibilità;
- Irreperibilità per assenza nei registri informatici del comune di Ardea della DIA in data _____ prot. _____ r diversa distribuzione degli spazi interni corredata dagli elaborati di progetto;
- Incertezza circa l'avvenuta effettiva liquidazione degli usi civici, come da argomentazioni di cui alla presente relazione di consulenza tecnica;

COEFFICIENTI DI MERITO:

Requisiti generali dell'Immobile:

- Zona: **K1** 1,00;
- Tipologia fabbricato in relazione alla zona: **K2** 1,00;
- Età: **K3** 1,00;
- Caratteristiche Ambientali: **K4** 1,00;
- Accessibilità e collegamenti: **K5** 1,00;
- Stato di manutenzione del fabbricato: **K6** 1,00;

Requisiti specifici dell'Immobile:

- Taglio: **K7** 1,00;
- Esposizione solare: **K8** 1,00;
- Altezza di Piano: **K9** 1,00;
- Impianti Tecnologici: **K10** 0,95;
- Classe Energetica: **K11** 0,95;
- Stato di manutenzione u.i.: **K12** 0,95;

¹ La letteratura tecnico-scientifica su tale metodologia estimativa dei beni immobiliari urbani, è assai vasta. Per i fini di cui alla presente relazione si rimanda ai testi che seguono: M. BRISCHETTO, A. PAVAN, C. PICCO, U. VISCONTI DI MASSINO, *La stima degli immobili ordinari, speciali e dei beni pubblici*, Maggioli Editore, 2006 con ulteriore bibliografia sull'argomento; G. TUROLA, *Manuale di estimo immobiliare*, Milano 2008, con ulteriore bibliografia sull'argomento.

$$Kt = 1,00 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 = 0,8573 = \text{ca. } \underline{\underline{Kt 0,86}}$$

METODO SINTETICO:

Il metodo, pertanto, prevede anzitutto l'individuazione della superficie commerciale complessiva vendibile e successivamente la determinazione del parametro convenzionale di apprezzamento mediante rilevamenti del mercato immobiliare indiretti e diretti. La superficie commerciale convenzionale di stima dell'immobile di cui alla presente relazione di consulenza tecnica è stata stabilita in complessivi **mq 135.00**. Con riguardo alla determinazione del parametro convenzionale di apprezzamento della superficie residenziale (costo al metro quadrato di superficie commerciale), si procede mediante l'individuazione di un intervallo di valori unitari calcolati sulla base delle rilevazioni effettuate in una zona ritenuta omogenea con quella di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di stima. A tali valori si applica il procedimento matematico-statistico della Deviazione Standard² diretto a stabilire una terna di valori sufficientemente attendibili³ da cui estrarre il parametro ritenuto più rappresentativo della situazione di specie, secondo una valutazione sintetica commisurata alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile - quali si desumono dai contenuti della presente relazione - e alla situazione del mercato immobiliare.

STIMA A VALORE DI MERCATO SU BASE OMI:

Le rilevazioni sono state estese ai primi due semestri del 2023 e al primo semestre 2024, attingendo alla fonte dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (art. 1, comma 307, L. 27 dicembre 2006 n. 296), codice zona E3, Suburbana/Tor San Lorenzo - Nuova California, limitatamente alla tipologia "Ville e Villini". Tali rilevazioni sono state integrate da ricognizioni dirette del mercato immobiliare locale relative al secondo semestre 2024.

RILEVAZIONI INDIRETTE - FONTE OMI					
I Semestre 2023		II Semestre 2023		I Semestre 2024	
Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
€ 1.200,00	€ 1.700,00	€ 1.150,00	€ 1.700,00	€ 1.100,00	€ 1.650,00

RILEVAZIONI DIRETTE	
II Semestre 2024	
Min.	Max.
€ 1.200,00	€ 1.800,00

² Per una definizione dell'indice di Deviazione Standard e per la sua applicazione nel campo delle stime immobiliari si veda: M. CURATOLO, L. PALLADINO, *Solo stime*, Roma 2007.

³ L'indice di Deviazione Standard rappresenta l'oscillazione standard del mercato immobiliare e viene aggiunto e sottratto al valore medio unitario ottenuto dalla media aritmetica delle rilevazioni. In tal modo si ottiene una terna di valori che rappresenta l'oscillazione entro la quale si situano la maggior parte dei valori provenienti dalle transazioni immobiliari del mercato di riferimento.

CALCOLO DELL'INDICE DI DEVIAZIONE STANDARD

Il calcolo dell'indice di Deviazione Standard è fondato sull'applicazione della seguente formula:

$$DS = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n-1}}$$

dove

X_i = singolo rilevamento periodico;

\bar{X} = media aritmetica delle rilevazioni;

n = numero delle rilevazioni;

€/mq Min.	€/mq Max.	Valore medio €/mq
€ 1 200,00	€ 1 800,00	€ 1 500,00
€ 1 100,00	€ 1 650,00	€ 1 375,00
€ 1 150,00	€ 1 700,00	€ 1 425,00
€ 1 200,00	€ 1 700,00	€ 1 450,00
Totale		€ 5 750,00
Valore medio		€ 1 437,50
Deviazione St.		52,04

Valore inferiore €/mq	Valore medio €/mq	Valore superiore €/mq
€ 1 385,46	€ 1 437,50	€ 1 489,54

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile descritte nella presente relazione - secondo una valutazione sintetica di pregi e difetti ed in relazione alla zona di riferimento OMI - tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare pregresso e attuale in relazione alle valutazioni più frequenti relative a tipologie edilizie analoghe all'immobile oggetto di stima e ricadenti in un medesimo ambito territoriale, si ritiene di applicare il parametro convenzionale di valutazione più alto pari all'importo arrotondato di **€ 1.490,00** al metro quadrato di superficie commerciale. A tale indice convenzionale si deve applicare il coefficiente di riduzione **Kt = 0,86** proveniente dalla valutazione dei coefficienti di merito e pertanto:

$$\underline{\underline{€ 1.490,00 \times Kt 0,86 = € 1.281,40}}$$

Pertanto il parametro convenzionale di vendita è pari alla somma arrotondata di

€/Mq 1.280,00

(DICONSI EURO MILLEDUECENTOTTANTA/00)

Superficie Commerciale €/mq	Valore in € al mq	Valore dell'immobile
Mq 135,00	€ 1.280,00	€ 172.800,00

Pertanto il presumibile valore pieno di mercato della porzione immobiliare a destinazione residenziale è pari alla somma arrotondata di

€ 173.000,00

(DICONSI EURO CENTOSETTANTATREMILA/00)

A detta somma devono essere decurtati gli oneri che seguono a fronte di adempimenti a carico del soggetto aggiudicatario ma con importi a scomputo pari a complessivi **€ 2.500,00**.

€ 173.000,00 - € 2.500,00 = € 170.500,00

All'importo così ottenuto deve essere sottratta una percentuale forfettaria del **5%** a compensazione dell'incertezza dovuta ad una vendita che avviene in **assenza della garanzia per vizi della cosa venduta**, come argomentato in perizia, e quindi:

€ 170.500,00 x 0,95% = € 161.975,00

Pertanto il presumibile valore di mercato del compendio immobiliare in esecuzione di cui al presente lotto, ammonta alla somma arrotondata di:

€ 162.000,00

(DICONSI EURO CENTOESSANTADUEMILA/00)

- PRECISAZIONI:

La vendita avviene in **assenza della garanzia per vizi della cosa venduta** in ordine alle circostanze che seguono in sintesi e ampiamente argomentate in perizia:

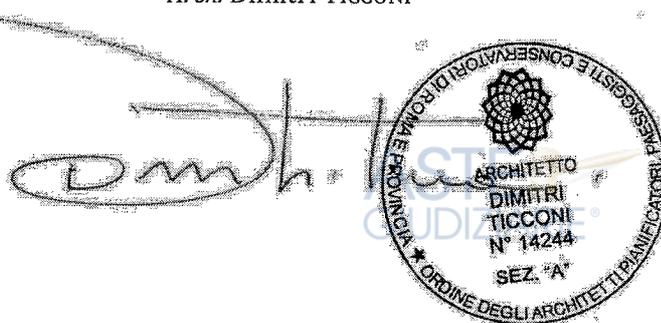
- *Irreperibilità per smarrimento della documentazione originale urbanistico-edilizia di cui al Permesso di Costruire n. _____ Pratica Edilizia n. _____ in data _____; custodita negli archivi del comune di Ardea nonché degli atti relativi al rilascio del certificato di agibilità;*
- *Irreperibilità per assenza nei registri informatici del comune di Ardea della DIA in data _____ prot. _____; diversa distribuzione degli spazi interni corredata dagli elaborati di progetto;*
- *Incertezza circa l'avvenuta effettiva liquidazione degli usi civici, come da argomentazioni di cui alla presente relazione di consulenza tecnica;*

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 dall'Illustre Giudice per l'Esecuzione, e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genzano di Roma, febbraio 2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Dimitri TICCONI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Appartamento in villino quadrifamigliare sito nel comune di Ardea in località "Nuova California" - via Dora Baltea 69, interno 4, composto da un piano seminterrato a destinazione non residenziale con antistante patio, piano terra rialzato a destinazione residenziale e accessorio sottotetto non residenziale, area scoperta di pertinenza esclusiva, veranda e balconcino al piano terra rialzato e balcone al piano sottotetto.

Il piano seminterrato è costituito da due locali in diretta comunicazione utilizzati come cucina e zona soggiorno, disimpegno, vano guardaroba, servizio igienico e attigua intercapedine ispezionabile, vano sottoscala. La destinazione urbanistica autorizzata è non residenziale, pertanto sono previste opere di ripristino a carico dell'aggiudicatario con oneri di spesa portati a scomputo del valore di stima finale.

Il piano terra rialzato è costituito da un ingresso soggiorno che originariamente prevedeva anche l'angolo cottura in diretta comunicazione (spostato al piano seminterrato) e adiacente veranda, disimpegno, locale originariamente destinato a garage e attualmente destinato a residenza, con autorizzazione presunta come argomentato in perizia, camera da letto con adiacente balconcino due locali in diretta comunicazione utilizzati come cucina e zona soggiorno, disimpegno, vano guardaroba, servizio igienico e attigua intercapedine ispezionabile. La destinazione urbanistica autorizzata è non residenziale, pertanto sono previste opere di ripristino a carico dell'aggiudicatario con oneri di spesa portati a scomputo del valore di stima finale.

Il piano primo sottotetto è costituito da un unico locale con accessorio ad uso sgabuzzino e adiacente balcone. Tutti e tre i piani dell'immobile sono in diretta comunicazione attraverso una scala interna. Completa la proprietà un'area esterna scoperta di pertinenza esclusiva con accesso carrabile, parte pavimentata e parte a verde privato;

L'ambito insediativo di pertinenza gravita a monte del nucleo urbano di Tor San Lorenzo, trattandosi di una lottizzazione monofunzionale di tipo residenziale a bassa densità con tipologie a ville uni-plurifamigliari con aree scoperte di pertinenza, nota come "Nuova California". Carenti le urbanizzazioni primarie assenti quelle secondarie. I servizi pubblici e privati alla persona (uffici pubblici e privati, commercio al dettaglio, terziario per i servizi alla persona, scuole pubbliche ecc.), sono delocalizzati nel vicino centro di Tor San Lorenzo e in quello capoluogo di Ardea e comunque raggiungibili mediante automezzi. Facilitati i collegamenti con la vicina zona litoranea-mare e la Capitale;

Al momento dei sopralluoghi condotti nelle date del 21 maggio e 26 giugno 2024 l'immobile in esecuzione, pur risultando nella disponibilità dei soggetti eseguiti, non era stabilmente occupato dagli stessi. Si rinvia a riguardo ai verbali redatti dal Custode Giudiziario;

La vendita dell'immobile in esecuzione avviene in **assenza della garanzia per vizi della cosa venduta**, a fronte di incertezze circa l'impossibilità di pervenire alla compiuta verifica della legittimità urbanistico-edilizia, nonché anche avuto riguardo all'effettiva avvenuta liquidazione del gravame da uso civico, come dettagliatamente argomentato in perizia;

Identificato al NCEU del comune di Ardea (Roma) al Foglio 54, Particella 3683, Subalterno 501, Categoria A7;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà pari all'intero suddiviso per le quote di proprietà di ciascuno dei due soggetti eseguiti;

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 158/2023 DEL R.G.E.

Lotto Unico - Appartamento in villino quadrifamigliare			
Ubicazione:	Ardea (Roma) - via Dora Baltea n. 69, int. 4, Località "Nuova California", Tor San Lorenzo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	Intero suddiviso per le due quote di proprietà
Tipologia immobile:	Appartamento in "Villino", identificato al N.C.E.U. di Ardea al Fig. 54, Part. 3683, Sub. 501, Categoria A7	Superficie	135,00 mq (margine di approssimazione del \pm 5%)
Stato conservativo:	Al momento dei sopralluoghi il fabbricato e l'immobile in esecuzione di cui è parte, versavano in discrete generali buone condizioni di conservazione avuto riguardo alle strutture e finiture esterne, almeno ad una ricognizione macroscopica che non evidenziava particolari segnali di degradazione in atto. All'interno l'immobile in esecuzione in quanto disabitato da tempo, presentava condizioni igieniche precarie, e tuttavia non sono stati ravvisati stati di particolare degrado delle finiture e degli impianti i quali, tuttavia, non potevano essere verificati nella loro funzionalità per mancanza di luce e acqua. L'area scoperta, invece, si presentava in un generale stato di abbandono, con notevole ricrescita della vegetazione e dei relativi apparati radicali, non potendosi escludere danni locali e permanenti alle pavimentazioni. Le murature perimetrali invece evidenziavano locali degradazioni di intonaci e finiture e, in adiacenza al sub. 4, è stato riscontrato un locale dissesto a carico del muro di confine.		
Descrizione:	<p>Appartamento in villino quadrifamigliare sito nel comune di Ardea in località "Nuova California" - via Dora Baltea 69, interno 4, composto da un piano seminterrato a destinazione non residenziale con antistante patio, piano terra rialzato a destinazione residenziale e accessorio sottotetto non residenziale, area scoperta di pertinenza esclusiva, veranda e balconcino al piano terra rialzato e balcone al piano sottotetto.</p> <p>Il piano seminterrato è costituito da due locali in diretta comunicazione utilizzati come cucina e zona soggiorno, disimpegno, vano guardaroba, servizio igienico e attigua intercapedine ispezionabile, vano sottoscala. La destinazione urbanistica autorizzata è non residenziale, pertanto sono previste opere di ripristino a carico dell'aggiudicatario con oneri di spesa portati a scomputo del valore di stima finale.</p> <p>Il piano terra rialzato è costituito da un ingresso soggiorno che originariamente prevedeva anche l'angolo cottura in diretta comunicazione (spostato al piano seminterrato) e adiacente veranda, disimpegno, locale originariamente destinato a garage e attualmente destinato a residenza, con autorizzazione presunta come argomentato in perizia, camera da letto con adiacente balconcino due locali in diretta comunicazione utilizzati come cucina e zona soggiorno, disimpegno, vano guardaroba, servizio igienico e attigua intercapedine ispezionabile. La destinazione urbanistica autorizzata è non residenziale, pertanto sono previste opere di ripristino a carico dell'aggiudicatario con oneri di spesa portati a scomputo del valore di stima finale.</p> <p>Il piano primo sottotetto è costituito da un unico locale con accessorio ad uso sgabuzzino e adiacente balcone. Tutti e tre i piani dell'immobile sono in diretta comunicazione attraverso una scala interna. Completa la proprietà un'area esterna scoperta di pertinenza esclusiva con accesso carrabile, parte pavimentata e parte a verde privato;</p> <p>L'ambito insediativo di pertinenza gravita a monte del nucleo urbano di Tor San Lorenzo, trattandosi di una lottizzazione monofunzionale di tipo residenziale a bassa densità con tipologie a ville uni-plurifamigliari con aree scoperte di pertinenza, nota come "Nuova California". Carenti le urbanizzazioni primarie assenti quelle secondarie. I servizi pubblici e privati alla persona (uffici pubblici e privati, commercio al dettaglio, terziario per i servizi alla persona, scuole pubbliche ecc.), sono delocalizzati nel vicino centro di Tor San Lorenzo e in quello capoluogo di Ardea e comunque raggiungibili mediante automezzi. Facilitati i collegamenti con la vicina zona litoranea-mare e la Capitale;</p> <p>Al momento dei sopralluoghi condotti nelle date del 21 maggio e 26 giugno 2024 l'immobile in esecuzione, pur risultando nella disponibilità dei soggetti eseguiti, non era stabilmente occupato dagli stessi. Si rinvia a riguardo ai verbali redatti dal Custode Giudiziario;</p> <p>La vendita dell'immobile in esecuzione avviene in assenza della garanzia per vizi della cosa venduta, a fronte di incertezze circa l'impossibilità di pervenire alla compiuta verifica della legittimità urbanistico-edilizia, nonché anche avuto riguardo all'effettiva avvenuta liquidazione del gravame da uso civico, come dettagliatamente argomentato in perizia;</p> <p>Identificato al NCEU del comune di Ardea (Roma) al Foglio 54, Particella 3683, Subalterno 501, Categoria A7;</p> <p>L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà pari all'intero suddiviso per le quote di proprietà di ciascuno dei due soggetti eseguiti;</p>		
Vendita soggetta a IVA:	La vendita del bene è soggetta ad IVA nei casi previsti dalla legge per il caso di specie.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca**

Iscritto a Roma

Reg. gen

Reg. par

Quota: Intero

Import

A favore

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale:

Rogante:

Data:

N° repertorio

N° raccolta:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Servizi di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il

Reg. gen

Reg. part.

Quota: 1/2

A favore di

Contro

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Servizi di Pubblicità Immobiliare Roma 2 il

Reg. gen

Reg. part.

Quota

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura