



STUDIO ARCH. MARIA TERESA PETRUCCI

Consulente Tecnico d'Ufficio – Tribunale di Velletri (RM)

Viale Matteotti n. 26 – Genzano di Roma (RM)

PEC: ma.petrucci@pec.archrm.it - **Email:** arch.petruccimariateresa@gmail.com - **Tel.** 06 9399166/3358375973 **Oggetto:** Procedimento R.G.E. n. 396/2022



Comunicazione di avvenuto deposito della relazione di stima

La sottoscritta Arch. Maria Teresa Petrucci, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) nominata nel procedimento in oggetto, dichiara di aver regolarmente depositato, in data 23/10/2023, l'unica relazione di stima relativa all'immobile oggetto di perizia, sito in Marina di Ardea (RM), all'angolo tra Via Vasto n. 4 e Via Bologna s.c., facente parte del complesso edilizio denominato "Centro Regina", già identificato catastalmente come segue:

Appartamento:

Foglio 46, Particella 1380, Subalterno 2, graffato alla Particella 1378

Categoria A/4, Classe 5, Vani 3, Consistenza 41 mq, Rendita catastale € 185,92

Cantina (piano seminterrato – PS1):

Interno 2, Foglio 46, Particella 1380, Sub 16

Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 4 mq, Rendita catastale € 17,56

Regolarità Edilizia

In base alla documentazione reperita agli atti e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea, si rileva quanto segue: l'immobile oggetto di stima fa parte del fabbricato identificato come A9, all'interno del complesso edilizio "Centro Regina", edificato con Licenza Edilizia n. 738/68 rilasciata in data 26/08/1968 (Pratica edilizia n. 02063). I lavori di costruzione risultano avviati con comunicazione di inizio lavori n. 1206 dell'08/12/1969. Il collaudo statico del fabbricato A9 risulta depositato con pratica edilizia n. 70953 del 06/07/1970.

Difformità Riscontrate

Dall'esame della documentazione progettuale allegata alla Licenza Edilizia n. 738/68 del 26/08/1968 e dal sopralluogo effettuato sull'immobile, sono state riscontrate alcune difformità rispetto al

progetto originario. In particolare, l'appartamento oggetto di stima sembra essere stato ricavato a seguito di un frazionamento realizzato con l'unità immobiliare adiacente, come evidenziato nella documentazione fotografica allegata alla relazione di stima. Tale variazione planimetrica non risulta presente agli atti del Comune di Ardea, né è stato possibile reperire uno specifico titolo edilizio che ne attesti la regolarizzazione. È comunque possibile procedere alla regolarizzazione, trattandosi di un frazionamento con opere di modesta entità, a condizione che presso l'Ufficio Tecnico non risulti depositata una variante successiva che abbia già autorizzato il frazionamento, la quale, al momento dell'accesso agli atti effettuato dalla scrivente, non è stata rinvenuta.

Domanda di Sanatoria

Per quanto riguarda la cantina identificata con il Subalterno 16, int. 2, risulta presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85, in data 27/11/1985, protocollo n. 23110 – pratica n. 526, relativa alle opere di frazionamento effettuate al piano seminterrato (PS1) del fabbricato. Tale pratica risulta ancora da completare ai fini del perfezionamento dell'iter di regolarizzazione e del successivo rilascio della concessione edilizia in sanatoria. L'immobile è sanabile.

Affrancazione degli Usi civici

Dalla documentazione reperita risulta che, con Determina di liquidazione per affrancazione degli usi civici n. 54 del 31/01/2008, protocollo n. 108 – registro generale n. 207 del 31/01/2008, sono stati definiti gli importi dovuti per la procedura di affrancazione dei diritti di uso civico relativi al compendio immobiliare in cui ricade l'unità oggetto di stima. Tuttavia, non sono state rinvenute agli atti le ricevute di pagamento relative a tale procedura.

PREZZO BASE: € 64.690,00 (sessantaquattromilaseicentonovanta/00)

Arch. Maria Teresa Petrucci

CTU – Tribunale di Velletri (RM)

Velletri (RM), 29 ottobre 2025

