

TRIBUNALE DI VELLETRI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

procedura n. 508/2024

Procedente:

CAUSA n. 100/2024
Sede di esecuzione n. 100/2024

Debitori:

CAUSA n. 100/2024
Sede di esecuzione n. 100/2024

diritto di proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con il coniuge;

CAUSA n. 100/2024
Sede di esecuzione n. 100/2024

diritto di proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con il coniuge;

residenti in via Novara n° 109
00040 Ardea (Rm)

Tecnico redattore CTU: **Geom.Laur. Giuseppe Mele**



1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Geom. Laur. **Giuseppe Mele**, con studio in Artena (RM), Via G. Marconi n. 19, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri Laureati della Provincia di Roma al n. 7630, a seguito di nomina accettata in data 06/03/2025 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Ardea (RM) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;



8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

3. DATI GENERALI ED UBICAZIONE

L'unità immobiliare in perizia è una abitazione facente parte di uno stabile bifamiliare costituito in villino sita in Comune di Ardea, in località Nuova Florida, in via Novara n° 109. Detta via costituisce viabilità secondaria rispetto all'impianto viario della località. La zona è caratterizzata da una forte vocazione turistica data la presenza del mare e la relativa vicinanza con la città di Roma, con molte abitazioni destinate a seconde case per la villeggiatura.

Il civico 109 si trova all'interno della zona urbanizzata in posizione comoda per raggiungere a piedi i principali servizi. L'abitazione di cui alla presente perizia è inserita all'interno di un lotto di terreno con accesso privato. L'unità immobiliare è costituita da un piano terra ed un piano primo con corte esclusiva circostante. Sulle caratteristiche dello stabile nonché sulla sua legittimità urbanistica si relazionerà nei capitoli a seguire.

4. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ex art. 567

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

5. CONFINI

La struttura in oggetto confina :

- con particella 2545 sul lato est;
- con altro interno sub 24 sul lato nord;
- con stradello interno per l'accesso agli altri lotti, sul lato ovest;
- con distacco con altra bifamiliare sul lato sud

6. DATI CATASTALI

1) Appartamento piano terra e primo – Interno 24

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	interno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graff
	47	3905	25	24	A/7	2	3,5 vani	56	406,71	T-1°	

L'immobile sopra descritto risulta intestato catastalmente ai seguenti soggetti:

diritto di proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con il coniuge;

diritto di proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con il coniuge;

Corrispondenza catastale

C'è corrispondenza tra quanto riportato nella intestazione catastale e l'effettiva proprietà. Non risultano esserci pratiche pregresse non volturate. **Non risulta esserci corrispondenza** tra quanto riportato in planimetria catastale e quanto rilevato sul posto. Le difformità saranno dettagliatamente descritte nel capitolo 11.

7. CONSISTENZA e DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Descrizione dello stato dei luoghi, così come rilevato dal sopralluogo.

Trattasi di un villino facente parte di una struttura bifamiliare costituito da due livelli fuori terra, con una corte pertinenziale esclusiva circostante pari a circa mq. 54,00. E' interamente recintato con muretto perimetrale avente altezze varie, il lotto ha accesso autonome dal civico 109 di via Novara.

Alla data del sopralluogo il sottoscritto CTU ha rilevato l'immobile nella sua interezza sui due livelli nei quali si compone ovvero piano terra e piano primo, **sulla cui legittimità si relazionerà più avanti**, costituiti nello specifico nel seguente modo:

Piano terra

Il piano terra ad uso residenziale si attesta a quota terreno circostante. Ha una altezza interna pari a mt. 2,70. E' ripartito nel seguente modo:

Superfici Utili (S.U.)

- Cucina/pranzo della superficie netta di mq. 38,48;
- Soggiorno della superficie netta di mq. 24,88;
- Camera della superficie netta di mq. 12,71.

La superficie totale lorda S.L. (così come calcolata nel capitolo 14.1) è pari a mq. 86,12. La somma delle superfici interne nette (S.I.N.) è pari a mq. 76,07. Il terreno pertinenziale circostante è pari a circa mq. 54,00 interamente recintato

Piano primo

Il piano primo risulta essere adibito ad abitazione. Ha un'altezza massima al colmo centrale pari a mt. 2,70 ed altezze minime sui muri perimetrali pari a circa mt. 2,40. E' ripartito nel seguente modo:

Superfici Utili (S.U.)

- Camera da letto 1 della superficie netta di mq. 11,73;
- Camera da letto 2 della superficie netta di mq. 10,97;
- Bagno della superficie netta di mq. 2,86;
- Corridoio della superficie di mq. 1,30.

Superfici Non Residenziali (S.N.R.)

- Balcone della superficie netta di mq. 2,87;

La superficie totale lorda S.L. (così come calcolata nel capitolo 14.1) è pari a mq. 35,03, alla quale si sommano la superficie non residenziale costituita dal balcone che risulta avere una estensione di circa mq. 2,87. La somma delle superfici interne nette (S.I.N.) è pari a mq. 26,86.

8. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Lo stabile è costituito da una intelaiatura di cemento armato con tamponature in laterizio forato. La copertura è a tetto con due falde inclinate di circa 25° con manto di copertura di tegole. Si presenta con una rifinitura esterna con intonaco tinte con colori tenui. Gli infissi esterni sono in pvc marrone con persiane in ferro e – per alcune finestre - grata anti-intrusione. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato finitura in legno color noce. La pavimentazione della corte esterna è costituita da piastrelle di ceramica 20x20 apposte sull'intera superficie.

Internamente presenta le seguenti finiture:

Tramezzature in laterizi forati da cm. 10, mattonati in ceramica di diversa pezzatura e forma su tutta la superficie interna del piano terra mentre è in parquet al piano primo, rivestimenti verticali nei bagni e nell'angolo cottura con piastrelle di ceramica generalmente monocolori; intonaco e pittura alle pareti con tinte tenui; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato dello spessore di cm. 5 color noce, il portoncino di ingresso blindato è dello stesso colore e materiale. Tutte le finiture sono di buona fattura e in buono stato di conservazione.

L'appartamento presenta uno schema impiantistico tipico del periodo di costruzione, nello specifico l'appartamento è termo-autonomo con caldaia standard a gas metano posta al piano terra (esternamente al fabbricato) ed elementi diffusori interni in alluminio, l'impianto elettrico è del tipo a cavi unipolari sfilabili. Non è stato possibile reperire per questo impianto altri elementi distintivi e/o caratteristici. Dall'indagine visiva durante il sopralluogo non sono emerse situazioni che avrebbero bisogno di interventi di manutenzione nel breve periodo. L'appartamento è in buone condizioni. Gli scarichi delle acque reflue vengono convogliati nella fognatura comunale.

9. SOPRALLUOGHI

1° Sopralluogo effettuato in data 27/03/2025 alla presenza dei proprietari senza accesso forzoso.

9. TITOLARITA'

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

diritto di proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con il coniuge;

diritto di proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con il coniuge;

In virtù dei titoli sotto descritti

9.1 Titoli proprietà

a) In data **08/02/1990**

Atto di compravendita a rogito Notaio Edoardo Colozza in Roma rep.n° 117207/25755 registrato a Roma il 22/02/1990 e trascritto a Roma il 13/02/1990 al n° 4653 di formalità con il quale:

Soggetti a favore

b) In data **24/05/2000**

Atto di compravendita a rogito Notaio Pasquale Cordasco in Roma rep.n° 82544/23645 con il quale:

Soggetto Contro

Soggetti a favore

diritto di proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con il coniuge;

diritto di proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con il coniuge;

Immobili

- Abitazione in Comune di Ardea distinta al foglio 47 part. 3905 sub. 25, Cat. A/7, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita €. 787.500 (€. 406,71)

10. STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI

Gli immobili descritti sono occupati dai proprietari che vi risiedono con il proprio nucleo familiare.

11. REGOLARITA' URBANISTICA – CATASTALE – GIUDIZIO DI CONFORMITA'

11.1 Situazione urbanistica

Gli immobili sono stati realizzati con Concessione Edilizia del 11/02/1991 pratica n° 135/1990 e successiva proroga del 21/02/1994 prot. 2360 pratica n° 135/1990 rilasciate dal Comune di Ardea, previo verbale n° 3 della commissione edilizia che approva il progetto in data 03/05/1990.

I lavori sono iniziati in data 20/03/1991 e terminati in data 03/03/1999.

Non è stato possibile reperire il certificato di collaudo, né la richiesta di agibilità in quanto mancanti nel fascicolo della pratica.

Sono stati acquistati i certificati di regolarità dell'impianto elettrico e dell'impianto termo-idraulico.

L'esame dell'elaborato grafico allegato alle concessioni di cui sopra risulta difforme sia da quanto riscontrato sul posto sia da quanto riportato nelle planimetrie catastali. Nel capitolo seguente si espliciteranno nel merito tale discordanze.

11.2 Giudizio di conformità

In merito a quanto sopra riportato e dall'analisi dei dati metrici riscontrati nei sopralluoghi e riportati nelle planimetrie allegata si è potuto riassumere quanto segue:

Lo stabile, così come rilevato in sede di sopralluogo risulta essere fortemente difforme dagli elaborati tecnici allegati alla concessione e dalla planimetria catastale, assunti come base di confronto per stabilirne la legittimità.

Il progetto approvato e concessionato prevedeva la seguente ripartizione dei vani e metratura:

Piano terra (da progetto)

Superficie utile (S.U.)

– Zona pranzo, angolo cottura e scala	mq. 13,63;
– Camera da letto	mq. 9,12;
– Ripostiglio	mq. 4,84;
– Bagno	mq. 1,95;

– Disimpegno
Superficie Non Residenziale (SNR)

mq. 0,85

– portico

mq. 8,61.

Riepilogo

Superficie lorda del piano terra mq. 37,56;
Superficie netta interna mq. 30,39;
Superficie portico mq. 8,61;
Corte circostante pertinenziale mq. 90,53.

Piano primo (da progetto)

Superficie utile (S.U.) mq. 0,00

Superficie Non Residenziale (SNR)

– Lavatoio/stenditoio mq. 11,69;
– Balcone mq. 3,00.

Riepilogo

Superficie lorda del piano primo mq. 18,14;
Superficie netta interna mq. 11,69;
Superficie balcone mq. 3,00.

Piano terra post-operam (stato dei luoghi)

Superficie utile (S.U.)
– Zona pranzo, angolo cottura e scala mq. 38,48;
– Soggiorno mq. 24,88;
– Stanza letto mq. 12,71;

Superficie Non Residenziale (SNR) mq. 0,00.

Riepilogo

Superficie lorda del piano terra mq. 86,12;
Superficie netta interna mq. 76,07;
Corte circostante pertinenziale mq. 54,04.



Superficie utile (S.U.)

- Stanza letto 1	mq. 11,73;
- Stanza letto 2	mq. 10,97;
- Bagno	mq. 2,86;
- Disimpegno	mq. 1,30.

Superficie Non Residenziale (SNR)

- Balcone	mq. 3,00.
-----------	-----------

Superficie lorda del piano primo	mq. 35,03;
Superficie netta interna	mq. 26,86;
Superficie balcone	mq. 3,00.

Considerazioni finali

Piano terra

si presenta difforme in aumento rispetto alla sagoma riportata in planimetria e quindi nelle superfici e volumi, nonché nella disposizione interna e destinazione dei vani che lo compongono. Nello specifico abbiamo

a) Un aumento della superficie lorda abitativa pari a mq. 42,05 lordi costituiti da due vani della superficie interna netta pari a mq. 37,59 (24,88+12,71) in quanto si è passati dagli originari mq. 37,56 agli attuali mq.86,12;

b) Una chiusura del portico antistante di mq. 6,81 – per effetto dell'avanzamento del muro perimetrale dell'alloggio posto in prossimità del soggiorno/pranzo;

c) Una diversa distribuzione dei vani interni mediante abbattimento di tramezzi e creazione di vani diversi nella disposizione rispetto al progetto originario. In pratica sono state abbattute tutte le tramezzature che ripartivano i vani originari creando un vano unico (cucina/pranzo).

Piano primo

Il piano primo risulta anch'esso fortemente difforme nella conformazione planimetrica, nella ripartizione delle tramezzature e nella destinazione dei vani che lo compongono.



Detto piano nella sua progettazione originaria era destinato a locale accessorio servizi e lavatoio, il quale occupava una superficie lorda totale di mq. 18,14; con una superficie netta pari a mq. 11,65 (la superficie della scala è stata conteggiata al piano terra) con annesso un balcone di mq. 3,00.

Allo stato attuale abbiamo una superficie lorda abitativa pari a mq. 37,56 ricavata dallo sfruttamento di tutta la superficie che in origine era accessoria e dall'avanzamento di porzione di muratura perimetrale posta sul lato sud in corrispondenza del proseguimento del balcone.

Internamente sono state ricavate due stanze da letto e un bagno così come già descritto nel capitolo 7. Conseguentemente a quanto detto i volumi, che in origine non erano computati per il calcolo della volumetria disponibile (lavatoi e sottotetti) con altezza di mt. 2,20, con le modifiche apportate e quindi con il cambio della destinazione d'uso in abitativo con conseguente alzamento della altezza interna media a mt. 2,55, devono essere computati come volume imponibile e quindi soggetti al pagamento degli oneri concessori nonché avere "cubatura residua" da impiegare per poter essere realizzati. E' appena il caso di ricordare che la volumetria disponibile è quella che scaturisce dal rapporto tra la superficie fondiaria (che è la superficie del lotto edificabile) e l'indice di fabbricabilità fondiario, il quale esprime il volume massimo costruibile per ogni metro quadrato di superficie. Tale rapporto risulta essere stato oltrepassato con l'aggiunta dei volumi - al piano terra ed al piano primo - non presenti in origine.

In merito a quanto riportato ci sono ragionevoli dubbi sulla possibilità di un recupero a "sanatoria" dell'intero stabile rilevato. Le difformità constatate riguardano aumenti rilevanti di cubatura, aggiunta di superfici e volumi al piano terra ed al piano primo, modifiche sostanziali della destinazione d'uso del piano terra e del piano primo, modifiche nella ripartizione dei vani su tutto l'alloggio.

Anche alla luce delle intervenute "facilitazioni" nelle procedure e nelle casistiche - introdotte al Testo Unico n° 380/01, dalla novella legge 105/2024 per quanto riguarda le difformità nei fabbricati e nelle tolleranze costruttive di cui all'art.34 -bis - non sembrano esserci elementi normativi che possano permettere di inquadrare tutte le difformità rilevate all'interno di un provvedimento legittimatorio di quanto realizzato.

In considerazione di quanto fino ad ora detto, per la stima dell'immobile ci si atterrà ai seguenti principi:

Per tutte le parti create abusivamente ampliando la superficie originaria, chiudendo il portico o alzando la quota di imposta del solaio di copertura, che non possono essere demolite si ritiene applicabile quanto previsto dall'art. 34 del DPR 380/01 che prevede - quando l'opera non possa essere rimossa senza pregiudicare la statica dell'intero edificio - una sanzione pari al triplo del costo di produzione determinato secondo quanto previsto dalla legge n° 392/1978.

Esiste una ridotta possibilità di mantenere in piedi una particolare categoria di illeciti edilizi senza sanatoria, o meglio di abusi edilizi relativi all'articolo citato. Viene chiamata in gergo "fiscalizzazione" e tratta tutte quelle difformità che

- non siano sanabili perché non rispettano il regime di doppia conformità (il piano primo ha un'altezza utile interna media di mt. 2,55 che ne pregiudica l'uso come locale residenziale che

prevede una altezza minima di mt. 2,70; non hanno cubatura residua derivante dalla applicazione dell'indice di edificabilità rapportato con la superficie di terreno edificabile.

L'indice di edificabilità nel nostro caso è pari a 0,5 mc/mq essendo la zona in oggetto inquadrata alla sottozona B7 di PRG.

- non siano demolibili perché pregiudizievoli della parte legittima (costruita in conformità al permesso di costruire).

Il pagamento di questa sanzione non costituisce sanatoria edilizia perché l'unica procedura possibile in tal senso è quella di cui all'art.36 e/o 36/bis DPR 380/01. Va considerato che non costituendo sanatoria edilizia, non porta all'estinzione del reato edilizio e il procedimento penale prosegue ugualmente e non va a sanare o bloccare gli aspetti sanzionatori e repressivi previsti da altre norme speciali e di settore (antisismica, paesaggistica, ecc.). Ciò che si ottiene è la fiscalizzazione della mancata demolizione.

Tale categoria di opere illecite non è soggetta all'abbattimento perché oggettivamente impossibile da effettuare, e per questo è punita con un sistema alternativo e sostitutivo alla demolizione, cioè la sanzione pecuniaria.

Non sembra applicabile invece l'accertamento di conformità di cui all'art. 36 bis del medesimo testo in quanto carente dei presupposti stabiliti, ovvero la necessaria conformità alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della eventuale domanda di sanatoria.

il piano terra verrà stimato come residenziale per la superficie originaria e come da ripristinare per le parti eccedenti. Verranno considerati i costi per il ripristino delle superfici abusivamente realizzate al piano terra e per la diversa distribuzione interna delle partiture murarie non portanti.

il piano primo dovrà essere ripristinato alla originaria configurazione e verrà stimato come sottotetto non abitabile adibito a servizi/lavatoio.

11.3 Situazione catastale

La situazione catastale, così come riportata nelle planimetrie depositate presso gli Uffici del Territorio della Agenzia delle Entrate risulta non essere conforme a quanto constatato nello stato dei luoghi per le motivazioni di cui sopra.

Non ci sono volture inevase o inesattezze nei dati o nelle intestazioni.

11.4 Cronistoria catastale

La particella 3905 è stata costituita al catasto urbano con tipo mappale n° 8523 del 11/12/1997 con il quale si è determinata la suddivisione in subalterni dell'intera particella;

Variazione del 16/03/2018 prot. RM0119920 con la quale si sono variati altri subalterni;

variazione del 03/08/2020 Tipo Mappale prot.n.258977 per l'ampliamento dei subalterni costituenti il lotto, compreso il sub. 25; Le altre variazioni intervenute fino al 2024 non interessano l'unità immobiliare oggetto della presente perizia.

12. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

12.1 Parti comuni

Nessun spazio comune da condividere nella struttura, essendo un villino bifamiliare isolato. All'interno del comprensorio ci sono spazi comuni costituiti dai viali interni, pozzo idrico e depuratore. Non è stato possibile reperire i dati relativi ad eventuali costi condominiali e/o a insolvenze relative a quote non pagate.

12.2 Servitù

Non è stato trovato, nessun documento che attesti la presenza di servitù attive e/o passive sul lotto in oggetto.

12.3 Certificazioni e altre documentazioni

Non è stato possibile effettuare il certificato di prestazione energetica (APE) per la mancanza di dati sull'impianto e dei rapporti di manutenzione.

Il Certificato di destinazione Urbanistica non è stato richiesto in quanto non ci sono terreni scorporati dal fabbricato aventi natura autonoma.

Sono stati reperite le certificazioni inerenti gli impianti elettrici e quelli termo-idraulici.

12.5 Vincoli ed oneri a carico dell'acquirente

Gli oneri a carico dell'acquirente sono quelli derivanti dai costi necessari per il ripristino allo stato legittimo dell'immobile e che sono quantificati in via preventiva in questo paragrafo e poi riportati nelle note seguenti al calcolo del valore di mercato.

Per le parti non demolibili (solaio di copertura del piano primo) si è giunti al calcolo del valore di produzione avvalendosi di quanto riportato nelle tabelle allegate alla Legge n° 392/1978 ovvero moltiplicando la superficie convenzionale dell'immobile da fiscalizzare per il costo unitario di produzione ragguagliato. La superficie convenzionale viene determinata moltiplicando la superficie dell'unità in oggetto con i valori riportati all'art. 13 della citata legge. Il costo di produzione si calcola moltiplicando il costo base dell'immobile per i coefficienti correttivi che vengono applicati a seconda delle caratteristiche tipologiche, demografiche, territoriali, di altezza di degrado di conservazione e di utilizzo. Il valore come sopra ottenuto viene stato moltiplicato per 3 (tre) così come previsto dall'art. 34 co. 2. L'importo da corrispondere per la fiscalizzazione dell'abuso è stato stimato in circa €. **6.500,00**.

Per il piano terra si è tenuto conto delle superfici che sono state aggiunte all'impianto originario dell'edificio e che sono destinate al ripristino (ampliamento anteriore mq. 6,81, ampliamento posteriore (soggiorno e camera da letto) per totali mq. 37,59. La loro quantificazione è stata determinata sulla base di un computo metrico redatto sulla base del prezzario della Regione Lazio edizione 2022 attualmente vigente con il quale si sono determinate le voci ed i costi necessari alla demolizione delle porzioni considerate abusive ed al ripristino dello stato originario legittimo.

Il valore come sopra ottenuto è pari a circa **€.12.000,00**.

Per il piano primo, così come il piano terra, si è tenuto conto della diversa distribuzione dei vani e dei costi per il ripristino allo stato originario. Le porzioni da rimuovere sono l'ampliamento di mq. 6,86 e l'ampliamento posteriore di mq. 2,34) nonché il ripristino dei setti murari a delimitazione dei vani tombati da quelli usufruibili come sottotetto (lavatoio/stenditoio). Stima economica per il ripristino è pari a circa **€. 3.500,00**.

Per tutte le modifiche interne che possono essere regolarizzate senza doverle rimuovere si prevede una regolarizzazione attraverso una pratica SCIA mediante il pagamento di una sanzione pecuniaria stabilita all'art. 6-bis del DPR 380/01, in prima istanza, e dalla legge regionale n° 15/08 in sede di istruttoria da parte dell'Ufficio tecnico Comunale.

Le modifiche riguardano il piano terra ed il piano primo con modifiche attuate alla disposizione degli elementi di divisione (tramezzi non portanti).

Il costo per la pratica edilizia tendente alla regolarizzazione della diversa distribuzione interna assomma a circa **€. 2.300,00**, per le spese tecniche e a circa **€. 4.000,00** per le sanzioni, così come riportato nella tabella A5 allegata alla L.R. 15/08 art. 19 per cambi di destinazione d'uso e/o modifiche delle partizioni non portanti interne. Il totale stimato per tutto quanto sopra riportato è pari a circa **€.28.300,00** salvo eventuali aggiustamenti ed altri conguagli che l'Amministrazione riterrà opportuno comminare e non quantificabili al momento.

12.6 Formazione lotti

Si è provveduto ad effettuare un lotto unico composto dall'unità immobiliare oggetto di perizia.

13. CRITERI DI STIMA

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

Il metodo di stima adottato per la valutazione degli immobili è il "sintetico comparativo" ottenuto per confronto di valori unitari e consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva

conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni simili a quello oggetto di stima. Il valore unitario va riferito ad una precisa unità di misura, che nel nostro caso è il metro quadrato, e la superficie che andremo a ricercare è la "superficie commerciale" che è l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni, e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali. Per quanto riguarda i vani accessori (cantine, terrazzi, balconi, posti auto ecc.) la loro superficie, deve essere corretta da coefficienti che la rapporti alla superficie abitativa degli alloggi, in modo da moltiplicare il valore unitario tipico, espresso al metro quadrato, per un dato unico, anziché più valori da sommare in successione. Lo scrivente previa indagini e ricognizioni sui luoghi, ha assunto informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili simili ed equivalenti realizzati nelle zone circostanti (i dati delle compravendite trovati sono riportati nella pagina a seguire). Al fine di avere un quadro generale che fosse il più possibile rispondente alla realtà si sono consultate anche le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate che riporta i seguenti valori:

COMUNE DI ARDEA

Zona E4 – SUBURBANA – NUOVA FLORIDA

QUOTAZIONI OMI - 2° SEMESTRE 2024

TIPOLOGIA - STATO	Minimo	Massimo
Ville e villini	€. 1.350,00	€. 1.950,00

Scheda di valutazione e calcolo valore medio¹

Cat	Tipol. OMI	Stato conservativo	Valore min	Valore max	Sup. lorda	Piano	Valore
A/7	Villino	Normale	1300	1950	53	T	€. 81.510,00

$$K = (0,80 + (3 \times 0,20)) / 4 = 0,35$$

$$\text{Valore normale unitario} = 1.300,00 + (1.950,00 - 1.350,00) \times 0,35 = 1.560,00$$

$$\text{Valore normale} = 1.560,00 \times 52,25 = \mathbf{€. 81.510,00}$$

La zona presa in esame presenta una notevole varietà di prezzi e non tutti congrui tra di loro anche per alloggi con caratteristiche simili. Per gli alloggi come nel nostro caso, non abbiamo trovato dati comparabili, ma solo compravendite di beni simili ma non uguali. Le quotazioni dei valori OMI relativi agli appartamenti nuovi e/o ristrutturati partono da un minimo di 1.500,00 euro arrivano ad oltre a 2.000,00 euro per mq. Tali valori quindi in considerazione di quanto sopra detto sono stati rapportati per avere un confronto quanto più possibile omogeneo tra valori discordanti.

La ricerca sui valori per compravendite di immobili simili nella zona nella quale insiste il fabbricato in oggetto ha prodotto risultati contrastanti e nello specifico abbiamo trovato le seguenti transazioni effettuate nell'anno 2024:

¹ Calcolo del valore generico effettuato per la sola abitazione

Categoria A/7	mq. 212	quota trasferita 100%	Prezzo di vendita €.	210.000,00
Categoria A/7	mq. 228	quota trasferita 100%	Prezzo di vendita €.	202,650,00
Categoria A/7	mq. 91	quota trasferita 100%	Prezzo di vendita €.	87.000,00
Categoria A/7	mq. 215	quota trasferita 100%	Prezzo di vendita €.	131.829,00
Categoria A/7	mq. 66	} quota trasferita 100%	Prezzo di vendita €.	173.500,00
Categoria C/6	mq. 21			
categoria A/7	mq. 92	quota trasferita 100%	prezzo di vendita €.	155.000,00
Categoria A/7	mq. 98	quota trasferita 100%	prezzo di vendita €.	135.000,00
Categoria A/7	mq. 65	quota trasferita 100%	Prezzo di vendita €.	156.000,00
Categoria A/7	mq. 102	} quota trasferita 100%	Prezzo di vendita €.	158.000,00
Categoria C/6	mq. 21			
Categoria A/7	mq. 89	quota trasferita 100%	Prezzo di vendita €.	135.000,00
Categoria A/7	mq. 85	quota trasferita 100%	Prezzo di vendita €.	125.000,00
Categoria A/7	mq. 113	quota trasferita 100%	Prezzo di vendita €.	230.000,00
Categoria A/7	mq. 46	} quota trasferita 100%	Prezzo di vendita €.	95.000,00
Categoria C/6	mq. 10			
Categoria A/7	mq. 62	} quota trasferita 100%	Prezzo di vendita €.	170.000,00
Categoria C/6	mq. 13			
Categoria A/7	mq. 56	} quota trasferita 100%	Prezzo di vendita €.	175.000,00
Categoria C/6	mq. 12			
Categoria A/7	mq. 122	} quota trasferita 100%	Prezzo di vendita €.	155.000,00
Categoria C/6	mq. 35			
Categoria A/7	mq. 84	} quota trasferita 100%	Prezzo di vendita €.	120.000,00
Categoria C/6	mq. 4			

Dall'esame di quanto sopra riportato si può desumere che i campioni rilevati hanno poco valore comparativo in quanto si differenziano per tipologia abitativa essendo quasi tutti comprensivi di garage annesso. Si deve comunque tenere conto dei valori sopra riportati in quanto rappresentativi della mobilità del mercato e del valore minimo per compravendite di alloggi, anche se non perfettamente corrispondenti all'immobile oggetto della presente perizia.

Nel caso in esame tenendo conto dell'ubicazione, della tipologia edilizia, del tipo di finiture e dello stato di manutenzione dell'immobile e della vetustà dello stesso, si è ricavato un prezzo medio di vendita come nel prospetto appresso riportato.

Il valore suddetto dovrà essere opportunamente rapportato ai coefficienti di accrescimento/riduzione di cui al criterio di stima sopra detto e che si esplicitano nelle pagine seguenti.

14. STIMA DEGLI IMMOBILI

14.1 - SCHEDA DI CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DEI SINGOLI IMMOBILI

Comune: ARDEA (RM)
Frazione: Nuova Florida
Dati catastali: Foglio 47, particella 3905, sub. 25

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale P.T. (abitazione)	37,56	100,00%	37,56
Sottotetti praticabili non abitabili	18,14	50,00%	9,07
Balconi scoperti	3,01	25,00%	0,75
Logge, patii e porticati	8,67	35,00%	3,03
Giardini esclusivi di ville e villini	90,35	10,00%	9,03
Superficie commerciale totale, m²			59,44

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Villino unifamiliare	1,04
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
VETUSTÀ - Età oltre 40 anni	0,95
STATO CONSERVATIVO - Nessun intervento previsto a breve	1,02
POSIZIONE - Zona decentrata	0,98
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
LUMINOSITÀ - nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane in condizioni normali	0,98
FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica -Parquet	1,00
PARCHEGGI COMUNI - Posti auto disponibile	1,00
ACCESSO BARRIERE ARCHITETTONICHE - Garantita accessibilità	1,00
ACCESSIBILITÀ SERVIZI CITTADINI - Zona dotata della urbanizzazioni secondarie nelle vicinanze	1,02
SCARICO ACQUE REFLUE - Allaccio collettore fognario comunale	1,02
RETE IDRICA - Allaccio alla rete idrica comunale	1,00
RETE ELETTRICA - allaccio alla rete elettrica nazionale	1,00
GAS DI CITTA' - Allaccio alla rete cittadina	1,02
Coefficiente globale	1,07

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2024)	€ 1.350,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2024)	€ 1.950,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1.650,00

SPESE PER ADEGUAMENTI e RIPRISTINI	Importo
Fiscalizzazione abuso solaio di copertura	€ 6.500,00
Costi per il ripristino allo stato originario delle opere non sanabili	€ 15.500,00

Spese tecniche per SCIA a sanatoria	€ 2.300,00
Sanzione amministrativa per le diverse partizioni interne dei vani	€ 4.000,00
Totale	€ 28.300,00

Sulla base della media dei valori sopra riportati, in considerazione delle indagini sui valori dichiarati nelle compravendite, e da quanto emerso dai valori tabellari, si ritiene pertinente il seguente valore di stima.

VALORE DI MERCATO STIMATO AL MQ. € 2.300,00

Valore catastale: € 51.245,46

Valore OMI: € 81.510,00

Valore medio di mercato: € 104.941,32 = (€ 1.650,00 x 1,07 x m² 59,44)

Valore stimato € 146.281,84 = (€ 2.300,00 x 1,07 x m² 59,44)

Valore stimato: € 117.981,84 = (€ 2.300,00 x 1,07 x m² 59,44) - €. 28.300,00
(tenendo conto dei ripristini)

VALORE STIMATO arrotondato € 118.000,00
(euro centodiciottomila/00)

* * * * *

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.

Artena, li 03/07/2025



Giuseppe Mele

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Laur. Giuseppe Mele

15. Riepilogo bando d'asta

LOTTO UNICO

- **Abitazione in villino ubicato ad Ardea (RM) - Via Novara, 109.**

Trattasi di villino in struttura bifamiliare con corte circostante disposto al piano terra e sottotetto non abitabile.

- **Identificativi catastali**

L'immobile è distinto al catasto fabbricati ai seguenti identificativi:

-Villino categoria A/7 classe 2° consistenza vani 3,5 rendita €. 406,71 in catasto al foglio n° 47 particella 3905 subalterni 25

- **Diritti di proprietà**

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

- **Regolarità Urbanistica ed oneri a carico**

L'immobile presenta forti irregolarità edilizie su entrambi i piani che devono essere superate mediante la rimozione di quanto edificato senza autorizzazione e/o con pratiche SCIA tendenti alla regolarizzazione di quanto legittimabile (senza demolizione) per opere interne.

Oneri previsti €. 28.300,00

- **Vetustà e stato manutentivo degli immobili**

L'edificio è stato edificato nel 1991. Si presenta rifinito ed abitabile senza particolari interventi di manutenzione da effettuare a breve scadenza (ad eccezione dei ripristini alla legittimità urbanistica da effettuare.)

- **Valori di stima**

L'immobile in perizia - al netto delle sanzioni per le difformità edilizie che assommano ad ulteriori €. 28.300,00 - ha un valore stimato pari ad €. **117.981,84** arrotondato ad €. **118.000,00**

* * * * *



Esecuzione Immobiliare 508/2024 del R.G.E.

LOTTO UNICO

Villino residenziale indipendente

Ubicazione: Ardea (RM) - Via Novara, 109

Diritto reale: Proprietà **Quota** 1/1

Tipologia immobile: Villino **Superficie commerciale** mq. 59,44

Descrizione: Villino in struttura bifamiliare disposto su piano terra ad uso abitativo e piano primo ad uso sottotetto con corte circostante. Presenta forti difformità edilizie da sanare.

Vendita soggetta a IVA: N.D.

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: SI

Stato dell'alloggio Alloggio in buono stato di conservazione

Conformità urbanistica Difformità urbanistiche da sanare e/o ripristinare con aggravante economica. (€ 28.300,00)

Stato di occupazione Occupato dai proprietari

Valore di Stima € 146.281,84 (valore di base) - € 28.300,00 (stima costo per ripristini)=

€ 118.000,00 (arrotondato)



- Concessione edilizia del 11/02/1991;
- Concessione edilizia in variante del 21/02/1994;
- Dichiarazione conformità impianto elettrico;
- Dichiarazione conformità impianto termo-idraulico;
- Elaborato grafico allegato alla concessione edilizia;
- Elaborato planimetrico catastale 2018;
- Elaborato planimetrico catastale 2020;
- Elaborato planimetrico catastale 2020 bis;
- Elaborato planimetrico catastale 2020 tris;
- Elaborato planimetrico catastale 2024;
- Estratto di mappa;
- Fine Lavori;
- Inizio Lavori;
- Planimetria catastale del sub. 25;
- Tav 1 – PT stato dei luoghi; rilievo del CTU
- Tav 2 – PT abusi evidenziati; rilievo del CTU
- Tav 3 – P1 stato dei luoghi; rilievo del CTU
- Tav 4 – P1 abusi evidenziati; rilievo del CTU
- Tav 5 – PT stato legittimo; rilievo del CTU
- Tav 6 - P1 stato legittimo; rilievo del CTU
- Visura NCEU attualità;
- Visura NCEU storica;
- Visura CT storica;
- Documentazione fotografica.



Indice generale

1. PREMESSE.....	2
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente.....	2
2. QUESITI PER IL CTU.....	2
3. DATI GENERALI ED UBICAZIONE.....	3
4. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ex art. 567.....	3
5. CONFINI.....	3
6. DATI CATASTALI.....	4
7. CONSISTENZA e DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	4
8. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE.....	6
9. SOPRALLUOGHI.....	6
9. TITOLARITA'.....	6
9.1 Titoli proprietà.....	7
10. STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI.....	8
11. REGOLARITA' URBANISTICA – CATASTALE – GIUDIZIO DI CONFORMITA'.....	8
11.1 Situazione urbanistica.....	8
11.2 Giudizio di conformità.....	8
11.3 Situazione catastale.....	12
11.4 Cronistoria catastale.....	12
12. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI.....	13
12.1 Parti comuni.....	13
12.2 Servitù.....	13
12.3 Certificazioni e altre documentazioni.....	13
12.5 Vincoli ed oneri a carico dell'acquirente.....	13
12.6 Formazione lotti.....	14
13. CRITERI DI STIMA.....	14
14. STIMA DEGLI IMMOBILI.....	16
14.1 - SCHEDA DI CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DEI SINGOLI IMMOBILI.....	16
15. Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico.....	19
16. Schema riassuntivo.....	20
Esecuzione Immobiliare 508/2024 del R.G.E.....	20
Lotto Unico.....	20
17. ALLEGATI.....	21

* * * * *

