

Dott. Ing. VINCENZO PENNACCHI  
Via Ettore Novelli n.28 - 00049 - Velletri (RM)  
Email : studiopennacchi@gmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

# TRIBUNALE DI VELLETRI

*CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE*

promossa da:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*\*\*\*OMISSIS\*\*\* e  
per essa \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
c/  
\*\*\*OMISSIS\*\*\* e \*\*\*OMISSIS\*\*\**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PERIZIA  
R.G. 409/23**

C.T.U. Ing. VINCENZO PENNACCHI

---

TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pennacchi Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 409/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*OMISSIS\*\*\*

\*\*\*OMISSIS\*\*\*

contro

\*\*\*OMISSIS\*\*\*

\*\*\*OMISSIS\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali .....	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti .....	8
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 409/2023 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13

---

## INCARICO

---

In data 28/12/2023, il sottoscritto Ing. Pennacchi Vincenzo, con studio in Via Ettore Novelli, 28 - 00049 - Velletri (RM), email studiopennacchi@gmail.com, PEC v.pennacchi@pec.ording.roma.it, Tel. 06 96 36 535, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione di villino trifamiliare ubicato ad Ardea (RM) - Via Tuscolo n.3, interno 2, piano T

---

## DESCRIZIONE

---

Dopo aver acceduto presso i luoghi di causa (n. 1 accesso), presso il N.C.E.U. (n. 1 accesso), il sottoscritto è in grado di affermare con certezza che l'immobile pignorato è di piena proprietà degli esecutati \*\*\*OMISSIS\*\*\* e \*\*\*OMISSIS\*\*\*, e consiste in:

- Porzione di villino trifamiliare ubicato ad Ardea (RM) - Via Tuscolo n.3, interno 2, piano T censito al N.C.E.U. del suddetto comune al foglio 18 particella 333 subb 503-506-509.

L'immobile è distribuito su un unico livello fuori terra con spazio esterno indipendente sviluppato su due fronti ed accesso privato che avviene direttamente da Via Tuscolo tramite un cancello carrabile. La copertura dell'immobile è piana con lastrico solare non accessibile, lo stesso è distinto al N.C.E.U. con il sub 509. All'interno del lotto sono presenti: uno spazio esterno posto sul lato Nord-Ovest che dà su Via Tuscolo di circa 88,00 mq, pavimentato con massetto di cemento a vista ed uno spazio esterno di circa 42,00 mq., posto sul lato Sud-Est, coperto quasi interamente da una tettoia e pavimentato in cemento e parzialmente in pietra. La tettoia è composta da travi e pilastri in ferro con copertura in pannelli coibentati.

Lo spazio esterno, posto a ridosso di Via Tuscolo, è stato parzialmente chiuso con muratura perimetrale e copertura in legno. Questo spazio "filtro" ha delle bucatore verso l'esterno ma è privo di infissi.

Lo spazio, precedentemente descritto, crea una zona "filtro" per l'accesso dall'esterno verso l'interno dell'immobile. Dal portone di accesso si entra nel soggiorno con angolo cottura e successivamente nel disimpegno che distribuisce l'entrata a n.2 camere, un ripostiglio e n.2 bagni. Nelle camere sono presenti due porte-finestre che permettono di uscire nello spazio esterno posteriore.

Gli infissi esterni sono in pvc con vetrocamera, persiane e grate in ferro, mentre le porte interne sono in legno.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in gres porcellanato.

L'impianto di riscaldamento e l'ACS sono gestiti da una caldaia di marca "Ariston" con termosifoni in alluminio ma il generatore attualmente funziona con una bombola a gas. Questa soluzione non rispetta la normativa vigente. L'adduzione dell'acqua avviene tramite un pozzo (comune con le altre 2 proprietà confinanti) mentre lo scarico delle acque reflue è convogliato verso una fossa Imhoff (come dichiarato dalla proprietaria. Esternamente l'edificio si presenta in parte tinteggiato.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione di villino trifamiliare ubicato ad Ardea (RM) - Via Tuscolo n.3, interno 2, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*OMISSIS\*\*\*
- \*\*\*OMISSIS\*\*\*

### CONFINI

Il lotto oggetto della presente procedura confina con:

- A Nord-Ovest distacco su Via Tuscolo;
- A Sud-Ovest distacco su altra proprietà non conosciuta, identificata come da planimetria catastale, nel sub. 507, salvo altri;
- A Sud-Est distacco su altra proprietà non conosciuta;
- A Nord-Est distacco su altra proprietà non conosciuta, identificata come da stralcio catastale, nel sub. 505, salvo altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,00 mq	122,00 mq	1	122,00 mq	2,75 m	T
Spazio Esterno	130,00 mq	130,00 mq	0,15	19,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>141,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>141,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>20/12/1990</b> al <b>13/05/2010</b>	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 18, Part. 333, Sub. 1 Categoria F3 Graffato 2
Dal <b>13/05/2010</b> al <b>11/07/2011</b>	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 18, Part. 333, Sub. 1 Categoria F3 Graffato 2
Dal <b>11/07/2011</b> al <b>04/03/2024</b>	***OMISSIS*** per 1/2; ***OMISSIS*** per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 18, Part. 333, Sub. 506 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 805,67 Piano T Graffato 503

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/03/2011</b> al <b>11/07/2011</b>	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 18, Part. 333, Sub. 509 Categoria F5 Cons. 80 mq Piano 1
Dal <b>11/07/2011</b> al <b>04/03/2024</b>	***OMISSIS*** per 1/2; ***OMISSIS*** per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 18, Part. 333, Sub. 509 Categoria F5 Cons. 80 mq Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	333	506		A7	3	6 vani	89 mq	805,67 €	T	503
	18	333	509		F5		80 mq			1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale e nello specifico:  
nella Planimetria Catastale non è presente il locale posto sullo spazio aperto che affaccia su Via Tuscolo che è di circa mq. 32,00 e la tettoia collocata nella parte posteriore.

### **PRECISAZIONI**

---

La documentazione in atti risulta essere incompleta.

Sono stati acquisiti:

- in catasto: la stralcio catastale, la planimetria e le visure catastali (Allegato 2 - Documentazione Catastale);
- al Comune di Ardea (RM): la documentazione inerente la legittimità del fabbricato non è stata reperita in quanto, nonostante la domanda e i solleciti all'U.T.C. del comune di Ardea, i tecnici comunali non danno alcun riscontro (Allegato 3 - Documentazione Comunale).

### **PATTI**

---

L'immobile è occupato dagli esecutati Sig.ra \*\*\*OMISSIS\*\*\* e dal figlio Sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\* come dichiarato in fase di sopralluogo.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'immobile si trova in un buono stato conservativo ma necessita di lavori di manutenzione ordinaria.

### **PARTI COMUNI**

---

Non sono presenti parti comuni.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Non si è a conoscenza per l'immobile oggetto di perizia: servitù, censo, livello e usi civici.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

La struttura dell'immobile è in c.a. con pilastri e solaio con travetti e pignatte.  
La copertura dell'immobile è piana con lastrico solare non accessibile.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile è occupato dagli esecutati Sig.ra \*\*\*OMISSIS\*\*\* e dal figlio Sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\* come dichiarato in fase di sopralluogo.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Nel P.R.G. del Comune di Ardea (RM) l'immobile oggetto della presente esecuzione è compreso in "Nucleo Abusivo Villaggio Ardeatino" come definita dalle Norme Tecniche di Attuazione.  
Il terreno in oggetto ricade all'interno del P.T.P.R. della Regione Lazio in:

- TAV A29 Foglio 387: "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- TAV B29 Foglio 387: "Aree Urbanizzate del PTPR".

### REGOLARITÀ EDILIZIA

La documentazione inerente la legittimità del fabbricato non è stata reperita in quanto, nonostante la domanda ed i solleciti presentati all'U.T.C. del comune di Ardea, i tecnici comunali non hanno ancora dato alcun riscontro (Allegato 3 - Documentazione Comunale). Per l'esperienza del sottoscritto, anche con il confronto avuto con la proprietà, si prende in considerazione come immobile legittimato tutto quanto presente ad esclusione degli spazi coperti posti anteriormente e posteriormente all'immobile.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

**Bene N° 1** - Porzione di villino trifamiliare ubicato ad Ardea (RM) - Via Tuscolo n.3, interno 2, piano T censito al N.C.E.U. del suddetto comune al foglio 18 particella 333 subb 503-506-509.

L'immobile è distribuito su un unico livello fuori terra con spazio esterno indipendente sviluppato su due fronti ed accesso privato che avviene direttamente da Via Tuscolo tramite un cancello carrabile. La copertura dell'immobile è piana con lastrico solare non accessibile, lo stesso è distinto al N.C.E.U. con il sub 509. All'interno del lotto sono presenti: uno spazio interno posto sul lato Nord-Ovest che dà su Via Tuscolo di circa 88,00 mq, pavimentato con massetto di cemento a vista ed uno spazio esterno di circa 42,00 mq., posto sul lato Sud-Est, coperto quasi interamente da una tettoia e pavimentato in cemento e parzialmente in pietra. La tettoia è composta da travi e pilastri in ferro con copertura in pannelli coibentati.

Lo spazio esterno, posto a ridosso di Via Tuscolo, è stato parzialmente chiuso con muratura perimetrale e copertura in legno. Questo spazio "filtro" ha delle bucatore verso l'esterno ma è privo di infissi.

Lo spazio, precedentemente descritto, crea una zona "filtro" per l'accesso dall'esterno verso l'interno dell'immobile. Dal portone di accesso si entra nel soggiorno con angolo cottura e successivamente nel disimpegno che distribuisce l'entrata a n.2 camere, un ripostiglio e n.2 bagni. Nelle camere sono presenti due porte-finestre che permettono di uscire nello spazio esterno posteriore.

Gli infissi esterni sono in pvc con vetrocamera, persiane e grate in ferro, mentre le porte interne sono in legno.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in gres porcellanato.

L'impianto di riscaldamento e l'ACS sono gestiti da una caldaia di marca "Ariston" con termosifoni in alluminio ma il generatore attualmente funziona con una bombola a gas. Questa soluzione non rispetta la normativa vigente. L'adduzione dell'acqua avviene tramite un pozzo (comune con le altre 2 proprietà confinanti) mentre lo scarico delle acque reflue è convogliato verso una fossa Imhoff (come dichiarato dalla proprietaria. Esternamente l'edificio si presenta in parte tinteggiato.

### **STIMA SINTETICA**

Il valore commerciale del bene pignorato 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 confort, 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 all'immobile oggetto della stima. Il valore commerciale del bene è stato determinato partendo dai valori stabiliti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al Semestre 2/2023). Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione attuale del mercato della domanda e dell'offerta, si è determinato che, per Destinazione Residenziale, nel Comune di Ardea (Rm) e nella zona R1/Extraurbana/ZONA RURALE NORD (PIA DI FRASSO; CASTAGNETTA) non sono presenti valori per Destinazione Residenziale quindi si prende in considerazione la zona B1/Centrale/CENTRO (VIA DEI RUTULI):

Valore OMI al 2° sem. 2023 min: €/mq 1.000,00 e max: €/mq 1.450,00

gli stessi vengono ridotti del 20% per adeguarli alla zona e pertanto si ha min: €/mq 800,00 e max: €/mq 1.160,00.

Pertanto si ha che: Valore normale = Valore normale unitario x superficie utile lorda (mq).

Dove, il Valore unitario = Val OMI MIN + (VAL OMI MAX - VAL OMI MIN) X K

K rappresenta la media ponderata dei coefficienti di merito K1 e K2 (rispettivamente relativi alle caratteristiche dell'immobile che attengono in particolare al taglio, al livello del piano) ed è calcolato in base alla formula seguente:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

K1 (Taglio superficie) = 0,3

fino a 45 mq = 1

oltre 45 mq fino a 70 mq = 0,8

oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5

oltre 120 mq fino a 150 mq = 0,3

oltre 150 mq = 0

K2 (Livello di piano) = 0,2

piano seminterrato = 0

piano terreno = 0,2

piano primo = 0,4

piano intermedio = 0,5

piano ultimo = 0,8

piano attico = 1

Valore normale = €/mq 1.000 + (€/mq 1.160 - €/mq 1.000) X (0,3 + 3 X 0,2) / 4 = €/mq 1.036,00.

La superficie convenzionale del bene è pari a 141,50 mq.

Il Valore immobiliare è inoltre dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle specifiche caratteristiche architettoniche che contraddistinguono i singoli immobili presenti all'interno della singola zona. Si devono considerare ulteriori fattori che, riferiti all'immobile, vanno ad influire sul valore unitario (Coefficienti Valutometrici dati dal Borsino Immobiliare):

- Caratteristiche ambientali (ottime=1,05 buone=1,00 mediocri=0,95 scadenti=0,90) =0,90

- Età (fino a 5 anni= 1,00 tra 6 e 20=0,90 tra 20 e 50=0,80 oltre 50=0,70) =0,90

- Tipologia (villa=2,00 villino=1,40 fab. civile=1,25 fab. economico=1,05 fab. popolare=0,80 fab. rurale=0,70) =1,25

- Posizione (centrale=1,4 semiperiferica=1,20 periferica=1,00 degradata=0,90) =1,00

- Panorama e orientamento (ottimo=1,00 medio=0,90 scadente=0,60) =0,60

- Caratteri tecnologici (ottimi=1,00 buoni=0,90 mediocri=0,80 scadenti=0,70) =0,80
- Stato conservativo (normale=1,00 mediocre=0,80 scadente=0,60) =0,80
- TOT = 0,89

Il Valore unitario diventa: €/mq 1.036,00 X 0,89 = €/mq 922,04

Il Valore commerciale del bene è pari a: €/mq 922,04 X 141,50 mq = € 130.468,66 **arrotondato ad € 130.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro Centotrentamila/00cent).**

#### STIMA ANALITICA

Si procederà alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera proprietà. Dal più probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae: 1)Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 7%) 2)S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 4%) 3)M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 3%) 4)A (Spese di amministrazione pari al 2%) 5)I (Imposte pari al 15%) 6)II (Interessi sulle spese precedenti =5%) Si ha che il valore mensile è pari a (seguendo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il semestre 2-2023):

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE - V.min €/mq 4,3 - V.max €/mq 6.

Si prende in considerazione il Valore minimo €/mq 4,3 e pertanto si ha: €/mq 4,3 x 141,50 mq = € 608,45 arrotondato ad € 600,00.

Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II= 30% per cui la media annua del RMA (netto) è: € 7.200,00 x 0,70 = € 5.040,00.

La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € 5.040,00 x 100 / 3,5 = € 144.000,00 **arrotondato ad € 140.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro Centoquarantamila/00cent)**

Si ottiene, quindi, che il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, possa scaturire dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima e pertanto ascende al seguente:

**VALORE DI MERCATO STIMATO: (€ 130.000,00 + € 140.000,00) / 2 = € 135.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro Centoquarantamila/00cent)**

Dall'esperienza del sottoscritto le spese per il ripristino dei luoghi corrispondono a:

1. **Spese di demolizione, trasporto e compenso a discarica** quantificabile a €/mq 70,00, mq totali da demolire (locale + tettoia) 72,00. Per cui €/mq 70,00 x mq 72,00 = **€ 5.040,00 arrotondato a € 5.000,00**
2. **Spese tecniche** per Progettazione Definitiva, Direzione Lavori, Coordinamento della Sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione quantificato a circa **€ 2.000,00**
3. **Oneri e diritti** da pagare al Comune di Ardea quantificato a circa **€ 1.000,00;**
4. **Spese varie** per bolli ed imprevisti quantificabili ad **€ 1.000,00**

Riassumendo si ha che il valore delle spese da sostenere per legittimare le opere realizzate senza autorizzazioni è pari a:

€ 5.000,00 + € 2.000,00 + € 1.000,00 + € 1.000,00 = **€ 9.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro Novemila/00cent)**

**Pertanto, il VALORE DI MERCATO STIMATO del bene oggetto della presente stima è pari a:**

**€ 135.000,00 - € 9.000,00 = € 126.000,00**

**(diconsi in cifra tonda Euro Centoventiseimila/00cent)**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di villino trifamiliare Ardea (RM) - Via Tuscolo n.3, interno 2, piano T	141,50 mq	890,46 €/mq	€ 126.000,00	100,00%	€ 126.000,00
Valore di stima:					€ 126.000,00

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.

Velletri, li 24/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Pennacchi Vincenzo

---

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

**Bene N° 1** - Porzione di villino trifamiliare ubicato ad Ardea (RM) - Via Tuscolo n.3, interno 2, piano T censito al N.C.E.U. del suddetto comune al foglio 18 particella 333 subb 503-506-509.

L'immobile è distribuito su un unico livello fuori terra con spazio esterno indipendente sviluppato su due fronti ed accesso privato che avviene direttamente da Via Tuscolo tramite un cancello carrabile. La copertura dell'immobile è piana con lastrico solare non accessibile, lo stesso è distinto al N.C.E.U. con il sub 509. All'interno del lotto sono presenti: uno spazio esterno posto sul lato Nord-Ovest che dà su Via Tuscolo di circa 88,00 mq, pavimentato con massetto di cemento a vista ed uno spazio esterno di circa 42,00 mq., posto sul lato Sud-Est, coperto quasi interamente da una tettoia e pavimentato in cemento e parzialmente in pietra. La tettoia è composta da travi e pilastri in ferro con copertura in pannelli coibentati.

Lo spazio esterno, posto a ridosso di Via Tuscolo, è stato parzialmente chiuso con muratura perimetrale e copertura in legno. Questo spazio "filtro" ha delle bucatore verso l'esterno ma è privo di infissi.

Lo spazio, precedentemente descritto, crea una zona "filtro" per l'accesso dall'esterno verso l'interno dell'immobile. Dal portone di accesso si entra nel soggiorno con angolo cottura e successivamente nel disimpegno che distribuisce l'entrata a n.2 camere, un ripostiglio e n.2 bagni. Nelle camere sono presenti due porte-finestre che permettono di uscire nello spazio esterno posteriore.

Gli infissi esterni sono in pvc con vetrocamera, persiane e grate in ferro, mentre le porte interne sono in legno.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in gres porcellanato.

L'impianto di riscaldamento e l'ACS sono gestiti da una caldaia di marca "Ariston" con termosifoni in alluminio ma il generatore attualmente funziona con una bombola a gas. Questa soluzione non rispetta la normativa vigente. L'adduzione dell'acqua avviene tramite un pozzo (comune con le altre 2 proprietà confinanti) mentre lo scarico delle acque reflue è convogliato verso una fossa Imhoff (come dichiarato dalla proprietaria. Esternamente l'edificio si presenta in parte tinteggiato.

Destinazione urbanistica:

Nel P.R.G. del Comune di Ardea (RM) l'immobile oggetto della presente esecuzione è compreso in "Nucleo Abusivo Villaggio Ardeatino" come definita dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Il terreno in oggetto ricade all'interno del P.T.P.R. della Regione Lazio in:

- TAV A29 Foglio 387: "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- TAV B29 Foglio 387: "Aree Urbanizzate del PTPR".

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 409/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Porzione di villino trifamiliare</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - Via Tuscolo n.3, interno 2, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Piena Proprietà	<b>Quota</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di villino trifamiliare  Identificato al catasto Fabbricati: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fg. 18, Part. 333, Sub. 503, Categoria A7, Graffato 506</li> <li>- Fg. 18, Part. 333, Sub. 509, Categoria F5</li> </ul>	<b>Superficie</b>	141,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in un buono stato conservativo ma necessita di lavori di manutenzione ordinaria.		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile è distribuito su un unico livello fuori terra con spazio esterno indipendente sviluppato su due fronti ed accesso privato che avviene direttamente da Via Tuscolo tramite un cancello carrabile. La copertura dell'immobile è piana con lastrico solare non accessibile, lo stesso è distinto al N.C.E.U. con il sub 509. All'interno del lotto sono presenti: uno spazio esterno posto sul lato Nord-Ovest che dà su Via Tuscolo di circa 88,00 mq, pavimentato con massetto di cemento a vista ed uno spazio esterno di circa 42,00 mq., posto sul lato Sud-Est, coperto quasi interamente da una tettoia e pavimentato in cemento e parzialmente in pietra. La tettoia è composta da travi e pilastri in ferro con copertura in pannelli coibentati.</p> <p>Lo spazio esterno, posto a ridosso di Via Tuscolo, è stato parzialmente chiuso con muratura perimetrale e copertura in legno. Questo spazio "filtro" ha delle bucaure verso l'esterno ma è privo di infissi.</p> <p>Lo spazio, precedentemente descritto, crea una zona "filtro" per l'accesso dall'esterno verso l'interno dell'immobile. Dal portone di accesso si entra nel soggiorno con angolo cottura e successivamente nel disimpegno che distribuisce l'entrata a n.2 camere, un ripostiglio e n.2 bagni. Nelle camere sono presenti due porte-finestre che permettono di uscire nello spazio esterno posteriore. Gli infissi esterni sono in pvc con vetrocamera, persiane e grate in ferro, mentre le porte interne sono in legno. I pavimenti ed i rivestimenti sono in gres porcellanato.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	No		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dagli esecutati ***OMISSIS*** e dal figlio ***OMISSIS*** come dichiarato in fase di sopralluogo.		