Geom Giancarlo Polletta
Via Madrid 175 – 00043 Ciampino
Tel 067960197
e-mail gpolletta@virgilio.it

TRIBUNALE DI VELLETRI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione n. 482/2024
G.E. Dott. Anna Luisa Di Serafino

1^ Udienza 12.06.2025 –Rinviata al 30.10.2025

Io sottoscritto Geom. Giancarlo Polletta, residente a Marino, Piazza Palmiro Togliatti n. 16, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Roma al n. 6455, ho ricevuto 03.03.2025 l'incarico di CTU per l'esecuzione immobiliare in oggetto.

PREMESSA
Il giorno 07.03.2025 prestavo il giuramento di rito .
Il giorno 17/04/2025 alle ore 16.00 ho effettuato il sopralluogo sul bene pignorato alla presenza del debitore e del Sig. Roberto Gentilini, coadiutore del Custode Giudiziario Avv. Elisa Gnani

---

DATI GENERALI ED UBICAZIONE DEL BENE PIGNORATO
Il bene in esame è rappresentato da un villino , ubicato nel Comune di Ardea , località Nuova California, Via Toce n. 26 , interno 9.
Si sviluppa su due livelli (piano terra e primo piano) ed è dotato di corte esterna adibita a cortile con accesso anche carrabile .
Secondo la planimetria catastale l'unità immobiliare risulta composta , al piano terra , da salone con angolo cottura, camera, bagno portico e giardino esclusivo ; al piano primo da locali tecnici e balcone.
I due livelli sono collegati tra loro da una scala interna.
L'altezza interna del piano terra è di mt. 2.74 (misurata sul posto)
L'altezza del piano primo è di mt. 2.40.(misurata sul posto)
La superficie lorda abitativa dell'immobile al piano terra, ricavata graficamente dalla planimetria catastale, è di ca. 50 mq (superficie al netto degli interventi abusivi come descritto nei paragrafi successivi)
La superficie lorda al piano primo, ricavata graficamente dalla planimetria catastale è di ca. mq 50 (superficie al netto degli interventi abusivi come descritto nei nei paragrafi successivi)

Il bene presenta i seguenti dati catastali: foglio 53 part. 4981 , sub 11-21 , ctg A/7, cls 3 , vani 3, mq 57 - Rendita Euro 402.84.

L'immobile fa parte di un piccolo complesso residenziale composto da villini.

CONFINI
L'unità immobiliare confina con viale condominiale, villino int. 8, villino int. 10, salvo altri

---

Firmato Da: POLLETTA GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb36965e3da691da592b9180122b1d9

CONSISTENZA DEI BENI PIGNORATI

Attualmente il bene pignorato si presenta così suddiviso:

- **Piano terra:** ampio salone con angolo cottura, bagno e giardino ad uso esclusivo;
- **Piano primo** n. 3 camere, bagno, disimpegno e da una veranda ricavata dalla chiusura del balcone I due livelli sono collegati tra loro da una scala interna.

La struttura portante del villino è in cemento armato. Le tamponature esterne sono in muratura e debitamente tinteggiate . La pareti interne sono in muratura di mattoni forati.
La copertura è a tetto

Dal confronto tra la planimetria catastale attualmente presente in banca dati e lo stato dei luoghi si riscontrano notevoli difformità che di seguito vengono sinteticamente elencate:

- Chiusura portico al piano terra;
- Ampliamento della sagoma piano terra per alloggiamento angolo cottura;
- Ampliamento del salone mediante demolizione tramezzo divisorio con conseguente eliminazione dell'originaria camera da letto;
- Creazione di non 3 camere e di un bagno al piano primo con conseguente cambio da destinazione d'uso da originaria superficie non residenziale a superficie residenziale con parziale modifica della disposizione delle pareti interne ;
- Modifica dei prospetti con inserimento e traslazione di finestre sia al piano terra che al piano primo.
- Chiusura con infisso vetrata di un balcone al piano primo.

Tali interventi sono stati realizzati abusivamente, e risultano non sanabili.

Forse può essere regolarizzata la modifica dei prospetti, in relazione alla posizione attuale delle finestrature e, se del caso, al diverso posizionamento delle pareti interne. Questa eventuale possibilità dovrà essere preventivamente verificata presso l'Ufficio Tecnico Competente.

Aggiungo inoltre che nella parte retrostante del villino , sul cortile esterno, insiste un piccolo prefabbricato. (v/foto)

Il villino , esternamente , necessita di lavori di restauro conservativo.
Il bene pignorato sorge su una zona periferica rispetto al centro cittadino di Ardea, denominata Nuova California.
E' una zona a prevalente edilizia residenziale composta da villini indipendenti.

TITOLARITA' DEGLI IMMOBILI

Il bene pignorato risulta intestato ai debitori in forza di Atto di Compravendita stipulato in data 07.05.2007 – Notaio Roberto di Giovine.

PROVENIENZA VENTENNALE

Dalla lettura della Relazione per l'esame della Documentazione Ipotecaria e Catastale risulta la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Firmato Da: POLLETTA GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb36965e3da691da592b9180122b1d9

CRONISTORIA CATASTALE
Il bene in esame è stato denunciato nel Catasto Fabbricati del Comune di Ardea in data 30.10.1995.
Si allega alla presente relazione la visura storica del bene in esame.

DATI CATASTALI
I dati catastali del bene pignorato sono i seguenti:
foglio 53 part. 4981 , sub 11-21 , ctg A/7, cls 3 , vani 3, mq 57- Rendita Euro 402.84.
Dal sopralluogo effettuato ho constatato la pressoché totale difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale .

PRECISAZIONI
Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della Relazione Notarile A firma del Notaio Barbagallo.

PATTI CONTRATTUALI
Non risultano contratti di locazione attivi sull'immobile .

STATO CONSERVATIVO DEI BENI
Dal sopralluogo effettuato si è rilevato che l'appartamento si trova in un discreto stato conservativo Sono necessari unicamente dei normali interventi di manutenzione e restauro.

PARTI COMUNI
Il bene condivide con gli altri villini, il viale comune , il cancello carrabile e le relative utenze.
Il proprietario riferisce che non esiste un condominio formalmente costituito.

SERVITU', CENSI, LIVELLO, USI CIVICI
Considerata l'avvenuta edificazione si presume che eventuali usi civici siano stati già affrancati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'IMMOBILE
- Struttura portante : cemento armato;
- Pavimenti: ceramica;
- Porte interne: legno;
- Infissi: alluminio preverniciato ;
- Avvolgibili :PVC;
- Pareti interne :tinteggiate con pittura lavabile ;
- Rivestimenti dei servizi : maiolica e ceramica.

Firmato Da: POLLETTA GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb36965e3da691da592b9180122b1d9

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato dal debitore.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda alla lettura della Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo , allega alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene sorge su una zona di PRG del Comune di Ardea attualmente vigente,
Dalla consultazione della documentazione del PRG pubblicato sul sito del Comune di Ardea , risulta che il bene ricade in" zona di espansione residenziale".
Tuttavia lo scrivente ha provveduto a richiedere certificato di Destinazione Urbanistica della particella di terreno dove insiste l'immobile in esame

---

REGOLARITA' EDILIZIA

Non è stato possibile verificare la regolarità urbanistica dell'immobile in quanto con Nota del Comune di Ardea, allegata alla presente, è stata dichiarato irreperibile il fascicolo relativo alla Concessione Edilizia n. 396/93 del 08.06.1994 che autorizzava la costruzione del bene in esame.
Il sottoscritto ha evidenziato le difformità come sopra descritte sulla base della planimetria catastale in atti.

VINCOLI

Dalla consultazione dello stralcio PTPR Regione Lazio risulta che la zona dove sorge il bene non è sottoposta a vincoli paesaggistici , in riferimento alle tavole : A-B-C-D , i cui stralci si allegano alla presente relazione.
Tuttavia lo scrivente ha provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica della particella di terreno dove insiste l'immobile in esame.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non essendo in possesso del libretto della caldaia e in considerazione delle difformità urbanistiche rilevate non è stata redatta l'APE.

STIMA

Alla luce delle suesposte considerazioni, tenuto conto delle caratteristiche costruttive del bene, della sua composizione ed ampiezza, del suo stato conservativo, delle destinazioni d'uso autorizzate degli ambienti, per determinare il valore dei bene pignorato ritengo necessario adottare un criterio di stima definito "sintetico comparativo " che tiene conto del prezzo di mercato praticato nella zona ed assumendo come parametro tecnico il mq di superficie che è lo stesso che viene praticato nella città di Ardea nelle libere contrattazioni di mercato.

Firmato Da: POLLETTA GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb36965e3da691da592b9180122b1d9

Per stabilire il prezzo al mq ho preso come parametri di riferimento i valori espressi dall'Osservatorio Immobiliare di Ardea dell'Agenzia delle Entrate.
In virtù di quanto sopra esposto stabilisco qui di seguito i seguenti valori €/mq che tengono conto delle pertinenze, quali balconi, portici, distacchi ecc. ;
Per determinare il valore del bene mi sono attenuto alla composizione ed ampiezza dell'immobile riportata nella planimetria catastale presente in Banca Dati , senza tener conto quindi degli ampliamenti ed interventi abusivi riscontrati.
Naturalmente l'eventuale acquirente sarà tenuto a ripristinare l'originario stato dei luoghi.

Il valore dell'appartamento in esame scaturisce dal seguente conteggio:
Superficie lorda piano terra autorizzato ca Mq 50 * €/mq 1750 = € 87.500/00

Superficie lorda piano primo autorizzato ca Mq 50 * €/mq 1350= € 67.500/00

Il cortile esterno pavimentato si intende considerato nel valore di stima.

Valore compressivo a base d'asta € 155.000/00

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA
Lotto unico
Appartamento sito in Ardea , località Nuova California. Via Toce n. 26, int. 9 - Villino disposto su due livelli: piano terra e piano primo;
In origine il piano terra era composto da salone con angolo cottura, camera da letto e bagno , portico e giardino ad uso esclusivo; in origine il piano primo era costituito da locali tecnici.
I due piani sono collegati tra loro da una scala interna.
Il bene , a seguito di interventi abusivi, è stato modificato come meglio descritto nelle voci precedenti.
Confina con villino int. 8, villino int. 9, viale condominiale, salvo altri
Presenta i seguenti dati catastali: foglio 53 part. 4981 , sub 11-21 , ctg A/7, cls 3 , vani 3, mq 57- Rendita Euro 402.84.
Prezzo a base d'asta per l'intero € 155.000/00

Regolarità urbanistica del bene come descritto in perizia, con presenza di ampliamenti/interventi abusivi non sanabili.

Prezzo a base d'asta per l'intero € 155.000/00

CONCLUSIONI
In ottemperanza al mandato conferitomi dalla S.V. ho descritto le caratteristiche e stato degli immobili in esame e determinato il prezzo base per la vendita. Spero di aver risposto, esaurientemente e con sufficiente chiarezza ai quesiti che mi sono stati posti

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI ROMA
GIANCARLO POLLETTA
MARINO

Geom. Giancarlo Polletta

Firmato Da: POLLETTA GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb36965e3da691da592b9180122b1d9

Allegati:
1)-Verbale di sopralluogo;
2)- Foto aerea con localizzazione del bene;
3) - Planimetria catastale;
4)- Visura storica catastale;
5) - Estratto di mappa;
6) - Estratto PRG;
7) - Estratti PTPR Tav. A-B-C-D;
8) - Lettera Comune di Ardea Irreperibilità Fascicolo Urbanistico;
9) - Copia Relazione Notaio Barbagallo;
10)- Documentazione fotografica;
11) - Evidenziazione degli ampliamenti abusivi su base catastale;
12) - Stralcio Banca Dati Quotazioni Immobiliari.

Firmato Da: POLLETTA GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb36965e3da691da592b9180122b1d9