
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tosti Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 408/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 3 |
| Titolarità | 4 |
| Confini | 4 |
| Consistenza | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 5 |
| Dati Catastali | 5 |
| Precisazioni | 6 |
| Patti | 6 |
| Stato conservativo | 6 |
| Parti Comuni | 6 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 7 |
| Stato di occupazione | 7 |
| Provenienze Ventennali | 7 |
| Formalità pregiudizievoli | 9 |
| Normativa urbanistica | 9 |
| Regolarità edilizia | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali | 10 |
| Stima / Formazione lotti | 10 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 14 |
| Riepilogo bando d'asta | 16 |
| Lotto Unico | 16 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 408/2022 del R.G.E. | 17 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 67.518,86 | 17 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento | 18 |



INCARICO

All'udienza del 03/03/2023, il sottoscritto Geom. Tosti Francesco, con studio in Via Lata, 217/E - 00049 - Velletri (RM), email archingegnosl@hotmail.com, PEC francesco.tosti@geopec.it, Tel. 06 96 40 766, Fax 06 96 40 766, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - via L'Aquila 64

DESCRIZIONE

Immobile sito nel Comune di Ardea, con ingresso da via L'Aquila, 64, catastalmente via L'Aquila, 30, costituito da solo piano terra, della consistenza di vani 2,5, in catasto urbano al foglio 47 p.lla 1265, Cat.A/4, cl.3, superficie catastale mq.62,00, escluse aree scoperte me.41,00, con annessa corte esclusiva, il tutto confinante con p.lle 1262, 4637, via L'Aquila, via Roma, salvo altri.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Dalla via Appia, direzione Genzano di Roma, si procede sino ad immettersi su via Appia Antica, per poi procedere su via Fatebenefratelli e proseguire su via Pagliarozza; dalla rotatoria ci si esce su via del Ginestreto, fino ad immettersi sulla via Nettunense, dove, procedendo in direzione Roma, si svolta immediatamente su via Campoleone per poi proseguire su via dei Rutuli e successivamente su via Ardeatina.

Arrivati ad Ardea, all'incrocio si svolta a destra su via Laurentina SP95b, direzione Roma, dove, giunti alla rotatoria si esce su viale Nuova Florida per poi svoltare prima a sinistra in via Rieti e dopo circa ml.300,00 nuovamente a sinistra in via Roma. Percorsi circa ml.500,00 si svolta a destra immettendosi in via L'Aquila dove immediatamente sul lato sinistro si trova il civico 64, immobile oggetto della presente.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - via L'Aquila 64

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 **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Nell'atto di provenienza rep.23301 del 15.03.2019, Notaio Fontecchia, l'esecutato dichiara di essere celibe.

CONFINI

L'immobile oggetto della presente esecuzione confina con p.lle 1262 e 4637 dello stesso foglio, via L'Aquila, via Roma, salvo altri.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 32,83 mq | 41,00 mq | 1,00 | 41,00 mq | 2,63 m | T |
| Veranda/Portico | 32,36 mq | 32,36 mq | 0,30 | 9,71 mq | 0,00 m | T |
| Corte/Giardino | 950,00 mq | 1000,00 mq | 0,02 | 20,00 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 70,71 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 70,71 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani. Le superfici riportate sono quelle rilevate in sede di sopralluogo ricalcolando la superficie convenzionale sulla base del progetto allegato al titolo abilitativo.

Inoltre è bene precisare che, nel caso in cui risultassero superfici abusive in ampliamento non suscettibili di



sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, la superficie convenzionale verrebbe calcolata tenendo conto dello stato legittimato, dal quale, in sede di determinazione del più probabile valore di mercato, verrebbero decurtati i costi necessari al ripristino dello stato legittimato per le difformità riscontrate non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 14/12/1990 al 14/02/2016 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 1265 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 110,39 Piano T Graffato Si |
| Dal 14/02/2016 al 15/03/2019 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 1265 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 62,00 mq Rendita € 110,39 Piano T Graffato Si |
| Dal 15/03/2019 al 05/10/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 1265 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 VANI Superficie catastale 62,00 mq Rendita € 110,39 Piano T Graffato Si |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali e precisamente: **** Omissis ****, proprietà per 1/1.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 47 | 1265 | | | A4 | 3 | 2,5 VANI | 62,00 mq | 110,39 € | T | Si |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Dal sopralluogo effettuato in data 31.03.2023 è emerso che lo stato dei luoghi risulta non conforme allo stato catastale per le difformità di seguito riportate:

- 1) ampliamento volumetrico, con contestuale trasformazione della veranda/portico in superficie abitativa mediante la tamponatura dei perimetrali;
- 2) parziale difformità della distribuzione interna dovuta all'ampliamento di cui sopra;
- 3) realizzazione di manufatto ad uso garage/magazzino/forno a ridosso dell'angolo ovest del lotto;
- 4) realizzazione di piccola piscina interrata in muratura posta sull'angolo sud del lotto.

Il tutto meglio evidenziato nell'elaborato grafico allegato alla presente.

Per quanto sopra, considerata la non suscettibilità di sanatoria edilizia ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/2001, dovrà necessariamente ripristinarsi lo stato di legittimazione urbanistica mediante demolizione delle porzioni abusive, ragione per cui non si procederà con l'aggiornamento catastale.

Si fa presente che il fabbricato non risulta inerito in mappa al N.C.T.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra eseguiti e soggetti titolari dei diritti reali.

PATTI

Come rilevato in sede di sopralluogo del 31.03.2023, l'immobile risulta occupato senza titolo dalla Sig.ra **** Omissis ****, che ha dichiarato di occupare l'immobile congiuntamente alla minore **** Omissis **** di anni 10, alla Sig.ra **** Omissis **** attualmente invalida, ed al compagno.

La Sig.ra **** Omissis ****, in sede di sopralluogo, come riportato nel relativo verbale che si allega in copia, ha dichiarato di corrispondere a titolo di locazione la somma di € 500,00 mensili, senza aver mai perfezionato a norma di legge il contratto di locazione, per quanto la stessa ha richiesto di poter ridurre l'importo ad € 300,00 mensili, data la precarietà economica in cui versa.

STATO CONSERVATIVO

Come rilevato in sede di sopralluogo, l'immobile risulta essere in sufficiente stato conservativo, il tutto rilevabile dalla relazione fotografica allegata che forma parte integrante della presente.

PARTI COMUNI

Proprietà esclusiva con accesso indipendente. Nessuna parte comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Dall'esame della documentazione reperita presso il comune di Ardea in sede di accesso agli atti non è emersa l'esistenza di alcuna servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STATO DI MANUTENZIONE: Sufficiente stato di manutenzione, con dotazione logistica di impianti obsoleta ed appena funzionale;
FONDAZIONI: di tipo continuo a sacco in pietra con sovrapposizione di cordolo in c.a.;
ESPOSIZIONE: Est;
ALTEZZA UTILE INTERNA: hm ml.2,65;
STRUTTURE VERTICALI: muratura in blocchetti;
SOLAI: del tipo misto con travetti prefabbricati e pignatte in laterizio, parte ampliata copertura in legno (portico/veranda);
COPERTURA: la copertura è a falde;
PARETI ESTERNE ED INTERNE: esterne intonacate e tinteggiate, interne intonacate e tinteggiate;
PAVIMENTAZIONE INTERNA: in gress-parquet;
INFISSI ESTERNI ED INTERNI: finestre in alluminio doppio vetro 4-6-4, porte interne tamburate in legno impiallacciate, portone d'ingresso blindato;
IMPIANTO ELETTRICO: sottotraccia monofase 220V, quadro elettrico parzialmente rispondente alle normative vigenti(CEI 64 8);
MPIANTO IDRICO: sottotraccia, allacciato alla conduttura comunale;
IMPIANTO TERMICO: presenza di split con unità esterna, presenza di caldaia con pot. utile 29kw, l'adduzione avviene per il mezzo di bombola a gpl;
ALTRI IMPIANTI: impianto smaltimento acque nere allacciato alla pubblica fognatura del consorzio Nuova Florida.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Come rilevato in sede di sopralluogo del 31.03.2023, l'immobile risulta occupato senza titolo dalla Sig.ra **** Omissis ****, che ha dichiarato di occupare l'immobile congiuntamente alla minore **** Omissis **** di anni 10, alla Sig.ra **** Omissis **** attualmente invalida, ed al compagno.

La Sig.ra **** Omissis ****, in sede di sopralluogo, come riportato nel relativo verbale che si allega in copia, ha dichiarato di corrispondere a titolo di locazione la somma di € 500,00 mensili, senza aver mai perfezionato a norma di legge il contratto di locazione, per quanto la stessa ha richiesto di poter ridurre l'importo ad € 300,00 mensili, data la precarietà economica in cui versa.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti |
|---------|-----------|------|
|---------|-----------|------|



| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 17/03/1983 al 14/02/2016 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Dott. Giulio BARTOLI | 17/03/1983 | 3548 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 2 | 29/03/1983 | | 7343 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Roma 2 | 29/03/1983 | | | | |
| Dal 14/02/2016 al 15/03/2019 | **** Omissis **** | Dichiarazione di Successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 14/02/2016 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | 10/10/2016 | | 30554 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Roma 1 | 05/08/2016 | | | | |
| Dal 15/03/2016 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Andrea FONTECCHIA | 15/03/2016 | 23301 | 18457 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 2 | 10/04/2019 | | 12173 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Roma 2 | 10/04/2019 | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza del 15.03.2019, rep 23301, rogante Notaio Andrea Fontecchia, viene allegato contestualmente alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 2 il 10/04/2019
Reg. gen. 17567 - Reg. part. 2926
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Andrea Fontecchia
N° repertorio: 23302
N° raccolta: 18458

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 20/10/2022
Reg. gen. 58666 - Reg. part. 41904
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'area sulla quale è stato edificato l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, ricade in zona B sottozona B8 di P.R.G.

Tale zona riguarda parti della lottizzazione denominata "Nuova Flordia".

Le modalità di intervento sono disciplinate dall'art. 23 delle N.T.A.

Gli indici urbanistici ed edilizi della sottozona sono:

- It = 0,28 mc./mq.;
 - If = 0,40 mc./mq.;
 - H max = 7,50 ml.;
 - aree riservate per servizi pubblici nella misura di mq. 24,00 per ogni 80 mc. costruibili o costruiti.
- L'intervento edilizio, allo stato attuale, ha comunque assorbito tutta la potenzialità edificatoria.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato oggetto della presente esecuzione è stato realizzato in assenza delle prescritte autorizzazioni, e legittimato in forza di C.E. in Sanatoria n.2230 del 13.09.2001 rilasciate dal Comune di Ardea.

In sede di sopralluogo del 31.03.2023 si è constatata la non corrispondenza dei luoghi allo stato riportato nel progetto allegato alla C.E. in Sanatoria n.2230 per le difformità di seguito riportate:

- 1) ampliamento volumetrico, con contestuale trasformazione della veranda/portico in superficie abitativa mediante la tamponatura dei perimetrali;
- 2) parziale difformità della distribuzione interna dovuta all'ampliamento di cui sopra;
- 3) realizzazione di manufatto ad uso garage/magazzino/forno a ridosso dell'angolo ovest del lotto;
- 4) realizzazione di piccola piscina interrata in muratura posta sull'angolo sud del lotto.

Il tutto meglio evidenziato nell'elaborato grafico allegato alla presente.

Per quanto sopra, considerata la non suscettibilità di sanatoria edilizia ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/2001, dovrà necessariamente ripristinarsi lo stato di legittimazione urbanistica come da quanto riportato nel progetto allegato alla C.E. in Sanatoria n.2230, mediante ripristino della superficie porticata e demolizione delle porzioni abusive.

I relativi costi verranno decurtati dall'importo di stima in sede di prezzo a base d'asta.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 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 agli immobili oggetto della stima.



Data la conformazione dei beni oggetto della presente il sottoscritto ha costituito unico lotto. La vendita non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - via L'Aquila 64
Immobile sito nel Comune di Ardea, con ingresso da via L'Aquila, 64, catastalmente via L'Aquila, 30, costituito da solo piano terra, della consistenza di vani 2,5, in catasto urbano al foglio 47 p.lla 1265, Cat.A/4, cl.3, superficie catastale mq.62,00, escluse aree scoperte me.41,00, con annessa corte esclusiva, il tutto confinante con p.lle 1262, 4637, via L'Aquila, via Roma, salvo altri.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 1265, Categoria A4, Graffato Si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 89.518,86
Il sottoscritto esperto estimatore ha proceduto ad un'analisi di stima fondando il tutto su una media tra la stima sintetica per comparazione diretta e la stima analitica secondo la tecnica del "Valore Normale" ed indicizzazione per capitalizzazione del reddito mediante il "Reddito Normale".

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima sintetica ritenuto idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto della presente, è quello sintetico per comparazione ad immobili simili, compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione. Il bene oggetto della presente è ubicato nel Comune di Ardea(Rm), località Nuova Florida, via L'Aquila, 64, catastalmente 30.

I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili), valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quelle reperite dal Borsino Immobiliare. A completare la ricerca di comparazione diretta sono stati condotti studi e ricerche in merito sia alle variazioni dell'andamento di mercato nonché in relazione sia ai prezzi €/mq medi per la zona di segmento di mercato sia al numero di transazione per compravendita/affitto. Sono stati altresì presi in considerazione immobili comparabili aventi stessa categoria catastale ed IMI (segmento di mercato e stock immobiliare).

Riassumendo si precisa quanto segue: Abitazione di tipo civile: Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato unifamiliare con discrete caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile" (vedi: fabbricato di tipologia civile). Presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di sufficiente fattura. Le rifiniture sono di medio-bassa fattura, così come i materiali impiegati.

IMI (Intensità del Mercato Immobiliare)

Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio. Immobile (vedi anche edificio) Edificio di concezione ed esecuzione unifamiliare; dotato di una propria indipendente struttura e da un insieme di impianti; contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati all'abitazione o alla produzione di beni o alla produzione di servizi, con le eventuali relative pertinenze; delimitato da pareti continue, esterne o divisione e da coperture; dotato di almeno un accesso dall'esterno. Potrà essere considerato



immobile una singola unità immobiliare di un edificio e o un gruppo di esse.

BANCA DATI OMI

In ragione della zona dove insiste il manufatto lo scrivente ha ritenuto opportuno redigere un rapporto di stima avvalorando la sua tesi sia sul più probabile valore di mercato sia sulla precisione dei dati reperiti.

Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento la Zona E4/Suburbana/NUOVA FLORIDA (VIA LIVORNO) (dati del II semestre 2022), con valori per categoria urbanistica principale "residenziale" per categoria quale Abitazioni civili Ville/Villini (stato conservativo normale) che vanno da un minimo di € 1.300,00/mq. ad un massimo di € 1.850.00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente) con valore fascia media pari a € 1.575,00/mq.).

BORSINO IMMOBILIARE ZONA NUOVA FLORIDA VIA LIVORNO (Zona Periferica Aprile 2022)

Abitazioni in stabili di fascia media in discreto stato con valori aggiornati a Aprile 2022 che vanno da un minimo di € 871,00/mq. ad un massimo di € 1.351,000/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (valore fascia media di Euro/mq 1.111,00 €/m).

IMMOBILIARE

A Marzo 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.394 al metro quadro, con un aumento del 0,14% rispetto a Marzo 2022 (1.392 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Ardea Paese, Banditella, Nuova Florida ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2023, con un valore di € 1.423 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Giugno 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.350 al metro quadro.

Tra le caratteristiche proprie del bene immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica, quindi la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici, stato di conservazione, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente. In relazione a quanto sopra ed in base a tali considerazioni lo scrivente ha ritenuto opportuno condursi verso il più probabile valore di mercato, affiancando, ponderalmente, i dati di cui sopra relativi ai valori minimi e massimi all'effettivo valore normale, calcolato in valutazione di zona sia toponomastica che per categoria ed infine, quindi, ad un Valore Normale di 1.492,50 €/mq per immobili in condizioni normali (prezzo su analisi ponderale mediata tra le banche dati citate ed il calcolo finale del Valore Normale nonchè su indagini presso agenzie immobiliari). A tal proposito si rende utile la lettura dell'allegato "Valore Normale" il quale conduce poi a valori molto concordi con l'andamento di mercato.

Per avere una chiara rappresentazione di cosa la normativa intenda per valore normale degli immobili è necessario rifarsi alla definizione estratta dal DPR 26 ottobre 1972, n. 633 art. 14 così come richiamata dal comma 307 della Legge finanziaria 2007: "Per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi.

Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa." Il provvedimento del 27 luglio 2007 n. 120811 del direttore dell'Agenzia delle Entrate provvede a uniformare il metodo di calcolo del valore normale dei fabbricati. Il Valore Normale dei Fabbricati determinato in base al provvedimento n. 120811 costituisce di fatto una presunzione semplice nella verifica dei Prezzi dichiarati negli atti di compravendita immobiliare (Rogiti). La somma di diverse presunzioni semplici accertate per una



compravendita es: - Valore Normale maggiore del prezzo dichiarato, - Importo di mutuo maggiore del prezzo dichiarato, - Preliminare di compravendita riportante un prezzo maggiore del prezzo dichiarato in atto, - Perizia per l'accesso al credito sensibilmente maggiore del prezzo dichiarato, etc... Comporta la definizione di presunzioni gravi, precise e concordanti tali da far scattare l'emanazione di un avviso di accertamento fiscale in capo alle parti venditori e acquirenti in solido responsabili. È auspicabile che le parti, o chiunque sia interessato agli effetti della compravendita (banche e successivi acquirenti), accertino gli eventuali motivi per cui il prezzo dichiarato in atto è minore del valore normale. Maggiori informazioni sono disponibili sul sito www.ValoreNormale.it. Il valore finale dell'immobile è stato calcolato sulla base delle superfici convenzionali così come da linee guida O.M.I. e da metodologie di calcolo allegate alla presente che sono parte integrante del rapporto di stima valutativo. I coefficienti utilizzati hanno risposto sia a dettati normativi, sia alla letteratura tecnica della materia nonché all'esperienza del valutatore. Alla luce di quanto sopra il valore finale dell'immobile è stato calcolato sulla base delle superfici convenzionali così come da linee guida O.M.I. e da metodologie di calcolo allegate alla presente che sono parte integrante del rapporto di stima valutativo. I coefficienti utilizzati hanno risposto sia a dettati normativi, sia alla letteratura tecnica della materia nonché all'esperienza del valutatore.

Per quanto sopra riportato ed allo stato di conservazione e finiture dell'immobile oggetto della presente si è determinato un importo finale di € 1.266,00/mq.

Valore dell'immobile in stima sintetica: Superficie Convenzionale (mq x Valore di stima sintetica) (€/mq) = 70,71 mq x 1.266,00 €/mq = € 89.518,86.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Villetta Ardea (RM) - via L'Aquila 64 | 70,71 mq | 1.266,00 €/mq | € 89.518,86 | 100,00% | € 89.518,86 |
| | | | | Valore di stima: | € 89.518,86 |

Valore di stima: € 89.518,86

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|----------|------|
| Altro ripristino stato di legittimazione edilizia (demolizioni totali e parziali) | 19500,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica (S.C.I.A. per ripristino) | 2500,00 | € |

Valore finale di stima: € 67.518,86

La detrazione viene applicata in ragione degli oneri da sostenere per il ripristino dello stato di legittimazione edilizia come da C.E. in Sa. 2230/2001, mediante demolizione dei perimetrali della superficie destinata a



veranda/portico, demolizione locale garage/magazzino/forno e piscina interrata.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

E' bene precisare che al momento non verrà redatto Attestato di Prestazione energetica in quanto non è stato fornito il libretto di impianto. Pertanto, qualora ritenuto opportuno in sede di decreto di trasferimento, dovrà redigersi apposito A.P.E. e farne comunicazione secondo quanto disposto dalla Determinazione n. GO6175 del 31.05.2016 "DIREZIONE RISORSE IDRICHE E DIFESA DEL SUOLO" della Regione Lazio.

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 02/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Tosti Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Nomina fissazione udienza
- ✓ Altri allegati - Giuramento accettazione incarico
- ✓ Altri allegati - lettera per sopralluogo_RR
- ✓ Atto di provenienza - copia digitale Atto rep.23301
- ✓ Estratti di mappa - estratto di mappa
- ✓ Planimetrie catastali - PLN_187415803_1
- ✓ Visure e schede catastali - visura storica
- ✓ Concessione edilizia - pec Richiesta accesso atti CTU
- ✓ Altri allegati - Bonifico accesso atti
- ✓ Concessione edilizia - C.E. in S. n.2230
- ✓ Concessione edilizia - Domanda di condono L.47_85
- ✓ Concessione edilizia - Integrazione documentale condono



- ✓ Concessione edilizia - progetto allegato C.E.in S.2230
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - Stralcio Piano di Lottizzazione
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - N.T.A.
- ✓ Tavola del progetto - Elaborato grafico stato legittimato_rilevato
- ✓ Foto - Relazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Consistenza Immobiliare AGT
- ✓ Altri allegati - MCA LETTERATURA TECNICA
- ✓ Altri allegati - Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
- ✓ Altri allegati - Quotazioni Borsino
- ✓ Altri allegati - Mercato immobiliare Ardea Paese, Banditella, Nuova Florida - Ardea - Immobiliare.it
- ✓ Altri allegati - ordine_valore_normale RGE 408_2022
- ✓ Altri allegati - Perizia redatta ai sensi del D.L.vo 196_03 formato privacy
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - invio relazione parte esecutata_RR
- ✓ Altri allegati - pec invio relazione legale creditore precedente
- ✓ Altri allegati - Richiesta di liquidazione



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - via L'Aquila 64
Immobile sito nel Comune di Ardea, con ingresso da via L'Aquila, 64, catastalmente via L'Aquila, 30, costituito da solo piano terra, della consistenza di vani 2,5, in catasto urbano al foglio 47 p.lla 1265, Cat.A/4, cl.3, superficie catastale mq.62,00, escluse aree scoperte me.41,00, con annessa corte esclusiva, il tutto confinante con p.lle 1262, 4637, via L'Aquila, via Roma, salvo altri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 1265, Categoria A4, Graffato Si L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area sulla quale è stato edificato l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, ricade in zona B sottozona B8 di P.R.G. Tale zona riguarda parti della lottizzazione denominata "Nuova Flordia". Le modalità di intervento sono disciplinate dall'art. 23 delle N.T.A. Gli indici urbanistici ed edilizi della sottozona sono: - It = 0,28 mc./mq.; - If = 0,40 mc./mq.; - H max = 7,50 ml.; - aree riservate per servizi pubblici nella misura di mq. 24,00 per ogni 80 mc. costruibili o costruiti. L'intervento edilizio, allo stato attuale, ha comunque assorbito tutta la potenzialità edificatoria.

Prezzo base d'asta: € 67.518,86



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 408/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.518,86

| Bene N° 1 - Villetta | | | |
|---|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Ardea (RM) - via L'Aquila 64 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 1265, Categoria A4, Graffato Si | Superficie | 70,71 mq |
| Stato conservativo: | Come rilevato in sede di sopralluogo, l'immobile risulta essere in sufficiente stato conservativo, il tutto rilevabile dalla relazione fotografica allegata che forma parte integrante della presente. | | |
| Descrizione: | Immobile sito nel Comune di Ardea, con ingresso da via L'Aquila, 64, catastralmente via L'Aquila, 30, costituito da solo piano terra, della consistenza di vani 2,5, in catasto urbano al foglio 47 p.lla 1265, Cat.A/4, cl.3, superficie catastale mq.62,00, escluse aree scoperte me.41,00, con annessa corte esclusiva, il tutto confinante con p.lle 1262, 4637, via L'Aquila, via Roma, salvo altri. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi senza titolo | | |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 2 il 10/04/2019
Reg. gen. 17567 - Reg. part. 2926
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Andrea Fontecchia
N° repertorio: 23302
N° raccolta: 18458

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 20/10/2022
Reg. gen. 58666 - Reg. part. 41904
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

