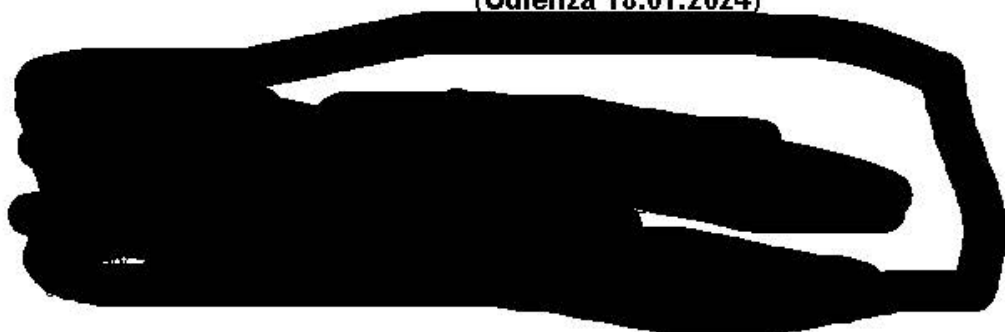
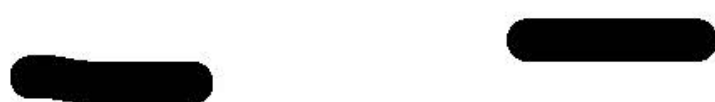


TRIBUNALE DI VELLETRI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA
PROCEDURA ESECUTIVA n. 160/2023 R.G.Es.
(Udienza 18.01.2024)



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.F. : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Nato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Residente in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.F. : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Nata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Residente in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Giudice dell'esecuzione: Dott. Enrico COLOGNESI

APPARTAMENTO IN VILLINO con giardino di pertinenza
sito in Ardea in Loc. Nuova California – Tor San Lorenzo – via Foglia n. 28
Piano Terra e 1^ censito al Fg. 54 Part. 3419 sub 5 graffato con 9



STUDIO TECNICO
ARCH. ANNA MARIA CAMPAGNA
via S. Agostino I° trav. n.12
00032 Carpineto Romano (RM)
C.F. CMPNMR69L48C858I
annamaria.campagna@gmail.com
am.campagna@pec.archrm.it
cell. 3471151317

<i>Rinviata al</i>
21.03.2024
18.07.2024



TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. CAMPAGNA Anna Maria, nell'Esecuzione Immobiliare **160/2023** del R.G.E.

SOMMARIO

Incarico.....	.....
Procedura promossa da .....	.....
Parte procedente.....	.....
Esecutata.....	.....
Creditori intervenuti.....	.....
Comproprietari.....	.....
Premessa .....	.....
Descrizione .....	.....
Lotto Unico.....	.....
Completezza documentazione ex art. 567 .....	.....
Titolarità .....	.....
Confini.....	.....
Consistenza alla data del sopralluogo.....	.....
Cronistoria Dati Catastali.....	.....
Dati Catastali .....	.....
Stato conservativo .....	.....
Parti Comuni.....	.....
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	.....
Stato di occupazione .....	.....
Provenienze Ventennali.....	.....
Formalità pregiudizievoli .....	.....
Regolarità edilizia.....	.....
Vincoli od oneri condominiali.....	.....
Stima / Formazione lotti .....	.....
Riepilogo bando d'asta.....	.....
Lotto n. Unico .....	.....
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 160/2023 del R.G.E.....	.....



INCARICHI

- ❖ In data 05.09.2023 la sottoscritta **Arch. Anna Maria CAMPAGNA**, con studio in Via S. Agostino la Traversa n. 12 - 00032 Carpineto Romano (RM), email annama.campagna@gmail.com, PEC am.campagna@pec.archrm.it, cell. 3471151317, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16.09.2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito per la redazione dell'elaborato peritale, oggetto della procedura (Vedasi All. 1A):

APPARTAMENTO IN VILLINO con giardino di pertinenza
sito in Ardea in Loc. Nuova California - Tor San Lorenzo - via Foglia n. 28
Piano Terra e 1^ censito al Fg. 54 Part. 3419 sub 5 graffato con 9

- ❖ In data 05.09.2023 veniva nominato quale custode della procedure l' **Avv. Cinzia DE PAOLIS** con studio in Velletri Piazza G.Mazzini n. 27 Telefono e Fax 069642330, email c.depaolis@studiolegalemdp.it, PEC cinzia.depaolis@legalmail.it (Vedasi All. 1B).

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDAZIONE]

rappresentata e difesa dallo Studio Legale:

[REDAZIONE]

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.F. : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Nato il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Residente in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Nata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Residente in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



CREDITORI INTERVENUTI:

Come riportato nella documentazione agli atti CREDITORI INTERVENUTI:

[REDACTED]

[REDACTED] un credito di €

e

[REDACTED] confronti di [REDACTED] a XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. [REDACTED]

[REDACTED]

CREDITORI ISCRITTI:

Come riportato nella documentazione agli atti NON RISULTANO CREDITORI.

COMPROPRIETARI:

Come riportato nella documentazione agli atti NON RISULTANO ALTRI COMPROPRIETARI CUI NOTIFICARE L'AVVISO EX ART. 599 C.P.C.



PREMESSA

Come riportato nella **Relazione Preliminare** (Vedasi All. 4A) redatta dall'Avv. Cinzia DE PAOLIS in data 03.10.2023, l'esecuzione del pignoramento immobiliare segue l'intimazione contenuta nel precetto di pagamento, notificato agli esecutati in data 17.04.2023. Quindi, l'esecuzione è stata promossa nel rispetto del termine ex art. 481 c.p.c.

L'atto di pignoramento è stato rilasciato dall'Ufficio UNEP competente in data 19.07.2023 e telematicamente iscritto in data 21.07.2023, indi, risulta rispettato il termine di legge (termine di 15 gg.).

L'atto di precetto e il pignoramento risultano notificati regolarmente e nel rispetto dei termini del codice di procedura civile. L'istanza di vendita è stata depositata telematicamente il 25.07.2023 quindi risulta rispettato il termine dei 45 gg. dal perfezionamento della notifica del pignoramento (30.06.2023).

La nota di trascrizione del pignoramento risulta depositata in data 07.09.2023 nel rispetto dei termini processuali.

[Redacted] Nota di trascrizione
Reg. Gen. 20700 Reg. Part. 10700 Entrate di
Roma 2, a carico di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.F. : XXXXXXXXXXXXXXXX
Nato XXXXXXXXXXXXXXXX
Residente in XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.F. : XXXXXXXXXXXXXXXX
Nato XXXXXXXXXXXXXXXX
Residente in XXXXXXXXXXXXXXXX

per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni

A FAVORE DI

[Redacted]

E CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.F. : XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
CF: XXXXXXXXXXXXXXXX



Tutto ciò premesso SI RICHIEDE

al Tribunale di Velletri, l'esecuzione forzata, dei seguenti cespiti, di proprietà degli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà, in regime di comunione dei beni;

e precisamente:

APPARTAMENTO IN VILLINO con giardino di pertinenza
sito in Ardea in Loc. Nuova California – Tor San Lorenzo – via Foglia n. 28
Piano Terra e 1[^] censito al Fg. 54 Part. 3419 sub 5 graffato con 9

DESCRIZIONE sintetica

TRATTASI DI (Vedasi All. 3A):

Un immobile sito in Tor San Lorenzo, popolosa frazione del Comune di Ardea, situata dove sorge l'omonima torre, una delle più antiche torri costiere del Lazio, situata nell'Agro Romano; zona prettamente residenziale, che dista circa 9 Km dal centro urbano del Comune.

In particolare trattasi di **Villino con giardino di pertinenza su due lati** facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, sviluppatosi su 2 piani fuori terra, di n. 4 U.I.U.

SOPRALLUOGO (Vedasi All. 3B):

In data **13.10.2023** l'Avv. Cinzia DE PAOLIS ha comunicato, alla scrivente, che "in data 09.11.2023 alle ore 9:00 veniva concordato il sopralluogo presso l'immobile, oggetto di pignoramento";

La scrivente in data 09.11.2023 alle ore 9:15, si è recata presso l'immobile, oggetto di pignoramento, ed ha potuto eseguire il rilievo fotografico e strumentale della U.I.U., oggetto della presente relazione.

La scrivente conferma che la U.I.U., oggetto della P.E. 160/2023, è la seguente:

APPARTAMENTO IN VILLINO con giardino di pertinenza
sito in Ardea in Loc. Nuova California – Tor San Lorenzo – via Foglia n. 28
Piano Terra e 1[^] censito al Fg. 54 Part. 3419 sub 5 graffato con 9

La scrivente fa presente che il sopralluogo è stato eseguito alla presenza del Custode nominato, che ha redatto il Verbale (Vedasi All. 3), di cui si allega copia, e dell' Esecutato.



SUP. UTILE CALPESTABILE		
P.T.	SOGGIORNO	19,9
	CUCINA	7,4
	PRANZO	8,5
	DISIMPEGNO	0,8
	BAGNO	2,7
		39,3
P.1 [^]	DISIMPEGNO	2,5
	LETTO 1	11,7
	LETTO 2	14,7
	LETTO 3	9,3
	BAGNO	5,3
		43,5
	P.T.+P1[^]	82,8
P.T.	PORTICO	11,9
P.T.	GIARDINO	172 circa
P.1 [^]	BALCONE	2,8

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dal Certificato notarile, di cui in allegato, e dalla Visura storica del NCEU, si evince che la U.I.U. in questione:

- è stata costituita in data 16.06.2017 in atti dal 16.06.1997
- variazione nel classamento del 04.08.2009
- superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015;

DATI CATASTALI (VEDASI ALL.TO N. 6).

CATASTO FABBRICATI (C.F.)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Poglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	3419	5		A/7	3	5 vani		671,39	T.-1°	9

A tal fine si allega:

Estratto di Mappa

Visura

Planimetria

Elenco immobili

LA SCRIVENTE FA NOTARE CHE SULLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 167/1993 IL LOTTO IN QUESTIONE VIENE IDENTIFICATO COME PART. 1042 - LOTTO 638.



Corrispondenza catastale

DAL CONFRONTO TRA IL RILIEVO ESEGUITO E LA PLM CATASTALE SI RILEVA UNA LIEVE **DIFFORMITA'** COSTITUITA DA UN AMPLIAMENTO DELLA CAMERA DA LETTO 3 VERSO LA CAMERA DA LETTO 1 (Vedasi All.to 5B).

STATO CONSERVATIVO (VEDASI ALL.TO N. 5A - 7 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)

Trattasi di appartamento facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, avente accesso da via Foglia n. 28 per una superficie complessiva paria a:

SUP. UTILE USO RESIDENZIALE CALPESTABILE mq 82.80

SUP. UTILE NON RESIDENZIALE:

GIARDINO mq 172 circa

PORTICO P.T. mq 11.90

BALCONE P.1[^] mq 2.80 (come da PLM catastale, in quanto l'esecutato non ha ritrovato la chiave della grata di protezione e quindi non è stato rilevato in sede di sopralluogo).

L'ingresso carrabile/pedonale avviene direttamente da via Foglia n. 28, un cancello in ferro immette in uno spazio che funge da stallo per l'auto, nonché da percorso di accesso al giardino di pertinenza, che costeggia il fabbricato, ed in particolare la U.I.U. in oggetto, per due lati.

Da un discreto portico, individuato da due colonne, si giunge all'ingresso principale, dove un portoncino immette direttamente nel soggiorno con camino, che, a sinistra, distribuisce la zona giorno (costituita da piccolo disimpegno, zona pranzo, bagno e cucina) mentre, in fondo alla stanza, presenta la scala in muratura con ringhiera in ferro, che conduce al piano superiore sottotetto, dove troviamo la zona notte (costituita da un piccolo disimpegno, n. tre camere da letto ed un bagno). La camera da letto principale è l'unica stanza ad avere l'uscita sul balcone (al quale non si è potuto accedere in quanto l'esecutato non ha ritrovato le chiavi); la stanza n. 2 è illuminata/areata da una finestra e presenta il soffitto inclinato, mentre la stanza n. 3 è illuminata/areata da un lucernario anch'essa con soffitto inclinato.

Tutto il piano terra presenta discrete rifiniture: pavimento in ceramica, cucina in muratura, infissi in legno con sportelloni (tranne il soggiorno che invece presenta una grata di protezione in ferro), i radiatori per il riscaldamento sono in alluminio, parete tinteggiate con pittura standard. Anche la zona notte presenta rifinitura standard.

L'ingresso dalla pubblica via avviene attraverso un cancello in ferro; il viale è delimitato da due muretti in muratura, a confine con altrui proprietà, appare poco curato, anzi abbastanza abbandonato. Da questa area attraverso un varco abbastanza ridotto e poco curato, accediamo al giardino di pertinenza, discretamente curato, dove troviamo il bombolone del gas interrato ed una piccola casetta in legno su base sembrerebbe di cemento come ricovero attrezzi agricoli.

La fornitura di acqua avviene attraverso un sistema che coinvolge gli altri 3 condomini del fabbricato, ma, come dichiarato dall'esecutato, sembra che sia possibile comunque allacciarsi (previa pratica presso gli uffici competenti del comune) alla condotta comunale.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti reperiti non si evince nulla.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dalla documentazione inoltrata dal Comune alla scrivente, a seguito di accesso agli atti, la scrivente, non è in grado di fornire informazioni sulle caratteristiche costruttive del fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

In occasione del sopralluogo del 09.11.2023 (Vedasi All. 3B) alla presenza del Custode nominato e dell'esecutato, la scrivente ha potuto verificare che l'immobile risultava occupato ed ammobiliato;

PROVENIENZE VENTENNALI

A tal fine vedasi:

- Relazione Preliminare (Vedasi All.to 4A)
- Certificato Notarile (Vedasi All.to 4B)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

A tal fine vedasi:

- Relazione Preliminare (Vedasi All.to 4A)
- Certificato Notarile (Vedasi All.to 4B)

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di accesso agli atti, il Comune in data 16.07.2024, ha trasmesso la seguente documentazione (Vedasi All.to 8):

1. Concessione Edilizia n. 167/1993 rilasciata a nome [REDACTED] "Costruzione di un fabbricato per civile abitazione" su terreno distinto al Pg. 54 [REDACTED]
2. Inizio lavori in data 13.04.1994;
3. Fine lavori in data 22.07.1997;
4. Attestazione di abitabilità del 08.04.1999;

Regolarità urbanistica

CONFRONTANDO LO STATO DI FATTO DEL PIANO TERRA CON IL PROGETTO APPROVATO, DI CUI IN PRECEDENZA, NON SI RILEVANO DIFFORMITÀ? (Vedasi All.to 5B).

LA SCRIVENTE FA NOTARE CHE NON È STATO POSSIBILE CONFRONTARE LO STATO DI FATTO DEL PIANO PRIMO SOTTOTETTO CON LA PLM ALLEGATA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA AGLI ATTI DEL COMUNE, IN QUANTO NON DISEGNATA.

PERTANTO LA DIFFORMITÀ DEL PIANO PRIMO SOTTOTETTO, COSTITUITA DA UN AMPLIAMENTO DELLA CAMERA DA LETTO 3 VERSO LA CAMERA DA LETTO 1, È STATA RILEVATA DAL CONFRONTO CON LA PLM CATASTALE (Vedasi All.to 5C).



PERTANTO LA SUPERFICIE CHE SARA' CONSIDERATA, NELLA REDIGENDA RELAZIONE, E' (Vedasi All. 9):

CALCOLO SUP. AI FINI DELLA VALUTAZ.		
SUP. RESID. LORDA		
P.T.	S.R.L.	39,30
P.1	S.R.L.	38,80
		78,10
S.N.R.		
P.1	BALCONE	2,80
P.T.	PORTICO	11,90
P.T.	GIARDINO	172,00

Di conseguenza, ai fini del più probabile valore commerciale del compendio, la superficie commerciale, considerata ai fini della stima, più dettagliatamente, è:

SUP. COMMERCIALE RAGGUAGLIATA				
S.R.				
P.T.-1ª	78,1	100%	78,1	78,10
S.N.R.				
BALCONE	2,80	25%	2,55	2,55
PORTICO	11,90	35%	4,17	4,17
GIARDINO	25,00	10%	2,5	
	mq(172-25)	2%	2,94	
			12,16	12,16
TOTALE				92,81
arrotondata a MQ 93				

**Per i giardini e le aree di pertinenza di Villini si calcola il 10% fino a 25mq, mentre l'eccedenza va calcolata al 2%.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

NON E' PRESENTE UN AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati sono stati determinati sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, 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:

- **LOTTO UNICO:** APPARTAMENTO in villino con giardino di pertinenza
- **SOPRALLUOGO:** In data 09.11.2023 è stato eseguito il sopralluogo alla presenza del Custode e dell'esecutato
- **CATASTO FABBRICATI:**
sito in Ardea in Loc. Nuova California - Tor San Lorenzo - via Foglia n. 28
Piano Terra e 1^ censito al Fg. 54 Part. 3419 sub 5 graffato con 9
- **POSTI IN VENDITA PER IL DIRITTO DI:**
1/1 Proprietà di immobile in capo agli esecutati



STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

PREMESSA

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona ed immobili simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche, di quelli, oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il criterio di stima sintetica comparativa, fa riferimento al più probabile valore di mercato, che è regolato esclusivamente dall'incontro della domanda e dell'offerta; è un elemento strettamente soggettivo, legato alla volontà delle persone che stipulano il patto ed è condizionato solo dagli elementi che caratterizzano gli immobili e le aree in cui sono ubicati, non sempre riconducibili a schemi statistici.

Per effettuare la stima si è tenuto conto di alcune caratteristiche, che hanno determinato il valore unitario per metro quadrato, in relazione al valore di un appartamento modello, del tipo di quello stimato.

Per la determinazione del valore medio unitario di un immobile tipo, ci si è potuti avvalere anche del metodo dell'indagine diretta sul campo, per rilevare i suddetti prezzi.

Le fonti di informazione prese in considerazione sono:

- Osservatorio immobiliare nel Comune di Ardea
- Immobiliare.it
- Agenzia del territorio OMI
- Agenzie Immobiliari locali
- Borsino Immobiliare



QUOTAZIONI IMMOBILIARI NEL COMUNE DI ARDEA

FONTE: L'osservatorio immobiliare a Ardea_Quotazioni immobiliari e news sul mercato immobiliare 11.07.2024

ANDAMENTO PREZZI NEL COMUNE DI ARDEA

Ardea, con una popolazione di 49.719 abitanti, è un comune della città metropolitana di Roma. Dista circa 33 Km da Roma.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Marina di Ardea, Nuova Florida, Nuova California, Colle Romito, Banditella, Montagnano, Lido dei Pini, Castagnetta.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Marina di Ardea con oltre 630 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente circa il 2% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 2.921 annunci immobiliari, di cui 2.758 in vendita e 163 in affitto, con un indice complessivo di 58 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (9) zone ad Ardea è compreso in tutta la città tra 965 €/m² e 1.950 €/m² per la compravendita e tra 4,2 €/m² mese e 9 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.360 €/m²) è di circa il 40% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.295 €/m² ed è anche di circa il 47% inferiore alla quotazione media provinciale (2.610 €/m²).

FONTE: Osservatorio immobiliare ad Ardea 11.07.2024

Le singole zone

Prendendo come riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita la **zona Castagnetta (940 €/m²) è la più economica**, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Colle Romito (1.560 €/m²).

Secondo l' OMI, per le compravendite la zona E4 (NUOVA FLORIDA (VIA LIVORNO)) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 1.950 €/m²), mentre al contrario la zona B1 (CENTRO (VIA DEI RUTULI)) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 965 €/m²).

zona	vendita	ricerca
Banditella	€ 1.200 /m ²	appartamenti in vendita in zona Banditella
Castagnetta	€ 1.000 /m ²	appartamenti in vendita in zona Castagnetta
Colle Romito	€ 1.500 /m ²	appartamenti in vendita in zona Colle Romito
Lido dei Pini	€ 1.450 /m ²	appartamenti in vendita in zona Lido dei Pini
Marina di Ardea	€ 1.350 /m ²	appartamenti in vendita in zona Marina di Ardea
Montagnano	€ 950 /m ²	appartamenti in vendita in zona Montagnano
Nuova California	€ 1.300 /m ²	appartamenti in vendita in zona Nuova California
Nuova Florida	€ 1.350 /m ²	appartamenti in vendita in zona Nuova Florida



Dinamica dei prezzi ad Ardea e quotazioni immobiliari per tipologia

tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi	ricerca
appartamento	€ 1.350 /m ²	€ 10,4 /m ² /mese		appartamenti in vendita ad Ardea
attico	€ 1.500 /m ²			attici in vendita ad Ardea
bifamiliare	€ 1.300 /m ²			bifamiliari in vendita ad Ardea
bivano	€ 1.400 /m ²	€ 11,4 /m ² /mese		bivani in vendita ad Ardea
casa indipendente	€ 1.400 /m ²	€ 12,7 /m ² /mese		case indipendenti in vendita ad Ardea
casa semindipendente	€ 1.250 /m ²			case semindipendenti in vendita ad Ardea
locale commerciale	€ 1.050 /m ²	€ 11,4 /m ² /mese		locali commerciali in vendita ad Ardea
mansarda	€ 1.350 /m ²			mansarde in vendita ad Ardea
pentavano	€ 1.450 /m ²			pentavani in vendita ad Ardea
quadrivano	€ 1.250 /m ²			quadrivani in vendita ad Ardea
trivano	€ 1.400 /m ²			trivani in vendita ad Ardea
ufficio	€ 1.350 /m ²	€ 11,7 /m ² /mese		uffici in vendita ad Ardea
villa	€ 1.350 /m ²	€ 13,1 /m ² /mese		ville in vendita ad Ardea
villetta a schiera	€ 1.350 /m ²			villette a schiera in vendita ad Ardea

Mercato Immobiliare in zona Nuova California ad Ardea

giovedì 11 luglio 2024

Nuova California è una zona della città di Ardea, distante circa 4400 metri dal centro.

Dal punto di vista immobiliare rappresenta circa il 9% di tutte le transazioni immobiliari di Ardea.

Il prezzo medio degli appartamenti in zona Nuova California è di circa 1.320 €/m², in linea al prezzo medio cittadino, pari a circa 1.360 €/m².

Il prezzo degli appartamenti in zona Nuova California ad Ardea è meno uniforme della media, ma il 60% circa degli annunci è offerto ad un prezzo compreso tra 845 €/m² e 1.730 €/m².

Quotazioni immobiliari per tipologia in zona Nuova California ad Ardea

tipologia	vendita	affitto	ricerca
appartamento	€ 1.300 /m ²	€ 9,4 /m ² /mese	appartamenti in vendita in zona Nuova California ad Ardea
bifamiliare	€ 1.100 /m ²	-	bifamiliari in vendita in zona Nuova California ad Ardea
bivano	€ 1.200 /m ²	-	bivani in vendita in zona Nuova California ad Ardea
casa indipendente	€ 1.250 /m ²	-	case indipendenti in vendita in zona Nuova California ad Ardea
casa semindipendente	€ 1.100 /m ²	-	case semindipendenti in vendita in zona Nuova California ad Ardea
quadrivano	€ 1.050 /m ²	-	quadrivani in vendita in zona Nuova California ad Ardea
trivano	€ 1.250 /m ²	-	trivani in vendita in zona Nuova California ad Ardea
ufficio	€ 1.250 /m ²	-	uffici in vendita in zona Nuova California ad Ardea
villa	€ 1.200 /m ²	-	ville in vendita in zona Nuova California ad Ardea
villetta a schiera	€ 1.200 /m ²	-	villette a schiera in vendita in zona Nuova California ad Ardea



QUOTAZIONI IMMOBILIARI NEL COMUNE DI ARDEA

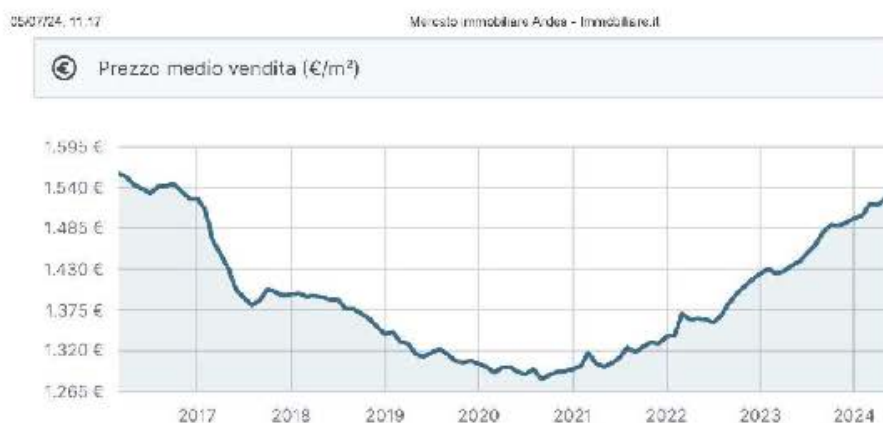
FONTE: Immobiliare.it 23.06.2024

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Ardea. Il periodo di riferimento è Giugno 2024.

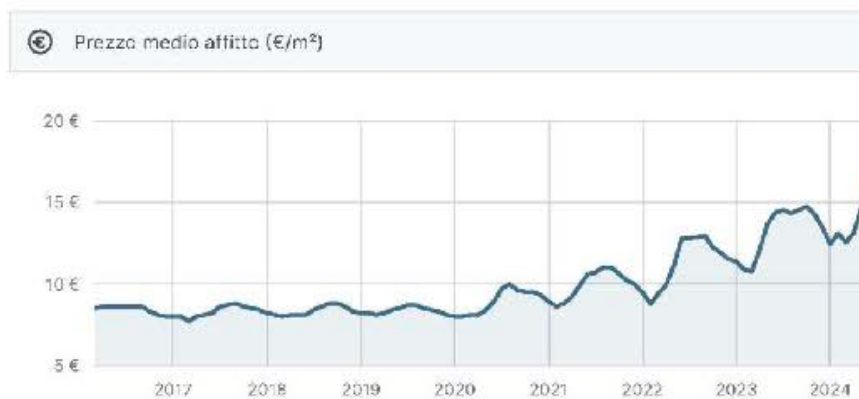
Vendita 1.534,00 €/m² da e 1.191,00 ad € 1.759,00	Affitto 16,24 €/m² da € 5,73 ad € 25,78
--	--

Andamento dei prezzi degli immobili a Ardea

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Ardea, sia in vendita sia in affitto.



A Giugno 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.534 al metro quadro**, con un aumento del **6,53%** rispetto a **Giugno 2023** (1.440 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Ardea ha raggiunto il suo massimo nel mese di **Giugno 2024**, con un valore di **€ 1.534 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato **Agosto 2022**: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.367 al metro quadro**.



A Giugno 2024 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media **€ 16,24 al mese per metro quadro**, con un aumento del **13,09%** rispetto a **Giugno 2023** (€ 14,36 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Ardea ha raggiunto il suo massimo nel mese di **Giugno 2024**, con un valore di **€ 16,24 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato **Marzo 2023**: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media **€ 10,75 al mese per metro quadro**.

Cerca Salvati Vendi Messaggi Menu

<https://www.immobiliare.it/mercato/immobiliare/sez/ardea/>

22

Prezzi al metro quadro delle zone di Ardea

Nel corso del mese di Giugno 2024, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Ardea è stato più alto nella zona Tor San Lorenzo Lido, con € 1.759 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona Castagnetta, Strampelli, Pescarella, Montagnano di Ardea con una media di € 1.191 al metro quadro.

Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Ardea è stato più alto nella zona Tor San Lorenzo Lido, con € 25,78 al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nella zona Castagnetta, Strampelli, Pescarella, Montagnano di Ardea con una media di € 5,73 al mese per metro quadro.

Quotazioni immobiliari nella zona Tor San Lorenzo, Nuova California, Landriana a Ardea

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nella zona Tor San Lorenzo, Nuova California, Landriana di Ardea. Il periodo di riferimento è Giugno 2024.

Vendita 1.410,00 €/m²	Affitto 11,46 €/m²
---	--

IN PARTICOLARE:

Andamento dei prezzi degli immobili nella zona Tor San Lorenzo, Nuova California, Landriana

I dati seguenti descrivono l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona Tor San Lorenzo, Nuova California, Landriana, sia in vendita sia in affitto.

PREZZO MEDIO VENDITA (€/MQ)

A Giugno 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.410** al metro quadro, con un aumento del 3,45% rispetto a Giugno 2023 (1.363 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Tor San Lorenzo, Nuova California, Landriana ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2024, con un valore di € 1.412 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Agosto 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.302 al metro quadro.

PREZZO MEDIO AFFITTO (€/MQ)

A Giugno 2024 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media **€ 11,46** al mese per metro quadro, con un aumento del 6,60% rispetto a Giugno 2023 (€ 10,75 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Tor San Lorenzo, Nuova California, Landriana ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2023, con un valore di € 11,87 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2023: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 8,80 al mese per metro quadro.

//////////



Dall'indagine effettuata presso le **AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI**, la scrivente ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, siti in via Foglia e comunque nelle vicinanze (prendendo come parametro comune la tipologia e la metratura) presenta un prezzo di mercato medio unitario pari a **1.819,898 €/mq** per la vendita ed € €/mese per la locazione;

VENDITA IMMOBILI								
		SEDE IMMOBILE	LOCALI	MQ	COSTO TOTALE	€/MQ	COSTO MEDIO AL MQ	
1	VILLA A SCHIERA	VIA FOGLIA	5	160	239000,00	1493,75		
2	VILLA BIFAMILIARE	VIA FOGLIA	4	100	198000,00	1980,00		
3	VILLA A SCHIERA	VIA FOGLIA	4	75	109000,00	1453,33		
4	VILLA PLURIFAMILIARE	VIA TEVERE	3	70	155000,00	2214,29		
5	VILLA A SCHIERA	VIA ISONZO	3	90	189000,00	2100,00		
6	VILLA BIFAMILIARE	VIA FOGLIA	4	118	198000,00	1677,97		
					1088000,00	10819,84	: 6 =	1819,898

//////////

Considerando che l'interrogazione della Banca dati presso **L'AGENZIA DELLE ENTRATE** Anno 2023 - Semestre 2 ha rilevato che, il prezzo ed il valore di locazione medio unitario, per immobili simili, con DESTINAZIONE RESIDENZIALE, variano nel modo seguente:

per la Tipologia: RESIDENZIALE VILLE - VILLINI
 Stato conservativo: NORMALE
 Valore Mercato (€/mq): MIN. € 1.150,00 MAX € 1.700,00
 Superficie (L/N): LORDA
 Valori Locazione(€/mq x mese): MIN. € 5,80 MAX. € 8,30

Preso atto che l'OMI, per la zona in questione, non forniva quotazioni disponibili, la scrivente ha ritenuto opportuno prendere in considerazione i valori della zona immediatamente adiacente: FASCIA Suburbana/TOR SAN LORENZO - NUOVA CALIFORNIA (VIALE SAN LORENZO; VIA PO).

Preso atto, come dalle informazioni di cui in precedenza, la scrivente ritiene opportuno prendere in considerazione il valore minore:

PER IL VALORE DI MERCATO, abbiamo:
 $\text{€/mq} (1.150,00 + 1.700,00) / 2 = \text{€/mq } 1.425,00$

PER IL VALORE DI LOCAZIONE, abbiamo:
 $\text{€/mq} (5,80 + 8,30) / 2 = \text{€/mq } 7,05$

//////////

Considerando che l'interrogazione della Banca dati di **BORSINO IMMOBILIARE** - Anno 2024, ha rilevato che, il prezzo ed il valore di vendita/locazione medio unitario, per immobili simili, con DESTINAZIONE RESIDENZIALE, variano nel modo seguente:

per la Tipologia: RESIDENZIALE ABITAZIONI - VILLE
 Stato conservativo: NORMALE
 Valore Mercato (€/mq): MIN. € 848,00 MAX € 1.335,00
 Superficie (L/N): LORDA
 Valori Locazione(€/mq x mese): MIN. € 3,19 MAX. € 5,04

Considerando che trattasi di edificio realizzato probabilmente nel 1975 e quindi non nuova costruzione, la scrivente ritiene opportuno mediare i due valori:



PER IL VALORE DI MERCATO, abbiamo:
 $\text{€ /mq } (848,00 + 1.335,00) / 2 = \text{€ /mq } 1.091,00$

PER IL VALORE DI LOCAZIONE, abbiamo:
 $\text{€ /mq } (3,19 + 5,04) / 2 = \text{€ /mq } 4,11$

Pertanto:

AI FINI DEL PRESENTE PROCEDIMENTO DI STIMA, LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO, MEDIARE TUTTI I VALORI MEDI DI MERCATO

PER LA VENDITA

$\text{€ } (1.410,00 + 1.819,89 + 1.425,00 + 1.091,00) / 4 = \text{€ } 1.436,47 \text{ al mq per la vendita}$

PER LA LOCAZIONE

$\text{€ } (11,46 + \dots + 7,05 + 4,11) / 3 = \text{€ } 7,54 \text{ al mq per il canone di locazione}$

Tenendo conto:

della INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO:

- ubicazione (prima periferia/rurale, distanze dai mercati/centri di consegna/infrastrutture...);
- destinazione (abitazione, industriale...);
- tipologia costruttiva.

delle CARATTERISTICHE RILEVANTI DEI FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE:

Posizionali estrinseche:

- ubicazione del fabbricato
- carattere della zona
- accessibilità al centro
- accessibilità al posto di lavoro
- salubrità
- amenità
- servizi

Posizionali intrinseche:

- panoramicità
- orientamento
- luminosità

delle Tecnologie:

- grado di finimento
- innovazione
- età
- stato di manutenzione e di conservazione
- le condizioni statiche della struttura
- le tecniche o caratteristiche costruttive adottate
- le finiture
- la sua destinazione in funzione dell'uso

delle Valutazioni di deprezzamento sostanzialmente orientate ad alcune caratteristiche:

- di tipo fisico - strutturale
- di tipo funzionale
- di tipo ambientale
- di tipo economico



dei Punti di merito:

- Caratteri ambientali: DISCRETI
- Anno di realizzazione: ...
- Stato conservativo: DISCRETO
- Qualità: VILLINO in fabbricato di maggior consistenza

PRESO ATTO, DELLA DOCUMENTAZIONE INERENTE LA U.I.U., IN QUESTIONE, **SI DETERMINA CHE, NEL CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE ECONOMICO DELLA U.I.U., OGGETTO DELLA PROCEDURA, VERRA' CONSIDERATO,**

PER LA VENDITA 1.436,47 €/MQ

PER LA LOCAZIONE 7,54 €/MQ.

Pertanto ai fini della stima sintetica comparativa, tenendo conto della superficie commerciale considerata, abbiamo:

Sup. Commerciale: mq 93 X 1.436,47 €/mq = **€ 133.591,71**



STIMA ANALITICA

E' basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare.
Le operazioni di stima sono le seguenti:

- 1.esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile
- 2.determinazione del Reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona
- 3.determinazione delle spese medie annue (S)
- 4.scelta del tasso di capitalizzazione (r)
- 5.capitalizzazione del reddito netto medio annuo
- 6.aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il Reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o annuo) al quale si detraggono le spese che di norma si sostengono annualmente.

LOTTO UNICO

Tenendo conto dei valori suggeriti da Immobiliare.it, dalle Agenzie Immobiliari locali, dall'Agenzia delle Entrate e da Borsino Immobiliare, pari a rispettivamente:

RITENENDO OPPORTUNO MEDIARE I QUATTRO VALORI DI LOCAZIONE MEDI DI MERCATO

€ (11,46 + + 7,05 + 4,11) / 3 = € 7,54 al mq per il canone di locazione

Abbiamo un canone di locazione annuale pari a:

$$(\text{mq } 93 \times 7,54 \text{ €/mq}) \times 12 \text{ mesi} = \text{€/anno } \mathbf{8.414,64}$$



QUINDI

per un immobile con le medesime caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di € 8.143,20 all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$\begin{aligned} R &= \text{€ } 8.414,64 \\ S &= 20\% \text{ di } R \end{aligned}$$

pertanto

$$S = \text{€ } 8.414,64 \times 0,20 = \text{€ } 1.682,93$$

$$R - S = \text{€ } 8.414,64 - \text{€ } 1.682,93 = \text{€ } 6.731,71 \text{ (canone netto)}$$



Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V ove r = 0,045

€ 6.731,71 (canone netto) : 0,045 = € 149.593,60

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO PER UN IMPORTO DI **€ 149.593,60**

Detto valore viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

(€ 133.591,71 + € 149.593,60) : 2 = **€ 141.592,66**



Considerato che la U.I.U. in questione:

- 1) Non è allacciata alla condotta fognaria comunale
- 2) Che l'approvvigionamento idrico avviene attraverso un sistema che coinvolge gli altri 3 inquilini, ma comunque è possibile l'allaccio alla pubblica condotta previa presentazione pratica presso gli uffici competenti
- 3) Che occorre presentare una pratica edilizia a sanatoria per diversa distribuzione interna
- 4) Che è necessario aggiornare il catasto
- 5) Eventuali imprevisti

Considerato, altresì, che la U.I.U. in questione:

- 1) è un appartamento in villino con ingresso indipendente e giardino di pertinenza
- 2) Che presenta all'interno rivestimenti discreti

Tutto ciò premesso, valutati anche eventuali imprevisti, in detrazione della suddetta somma andrà detratta una percentuale del 20% per:

per cui avremo

€ 141.592,66 (valore immobile) - (detrazione) € 28.318,53 (pari al 20%) = € 113.274,12

VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO
che si arrotonda ad € 113.200,00

quale prezzo più probabile di mercato per l'immobile in oggetto, salvo imprevisti e disposizioni di leggi nazionali, regionali e comunali



APPARTAMENTO IN VILLINO con giardino di pertinenza
sito in Ardea in Loc. Nuova California – Tor San Lorenzo – via Foglia n. 28
Piano Terra e 1^a censito al Fg. 54 Part. 3419 sub 5 graffato con 9

Che confrontato solo con il valore proposto da OMI pari a **1.425,00 €/m² abbiamo:**

$$\text{mq } 90 \times 1.425,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 128.250,00$$

Che confrontato solo con il valore proposto dalle Agenzie Immobiliari pari a **1.819,89 €/m² abbiamo:**

$$\text{mq } 90 \times 1.819,89 \text{ €/mq} = \text{€ } 163.790,10$$

APPARE CONGRUO

Carpineto Romano, 16.07.2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Campagna Anna Maria
(Firmato digitalmente)

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ ALL. 1A_Nomina del CTU (già agli atti)
- ✓ ALL. 1B_Nomina del CUSTODE (già agli atti)
- ✓ ALL. 2A_Pigroram.+Decreto+Atto precetto (già agli atti)
- ✓ ALL. 2B_Intervento Ag. Entrate Riscossione (già agli atti)
- ✓ ALL. 3A_Inquadram. area di interesse
- ✓ ALL. 3B_Verbale sopralluogo
- ✓ ALL. 4A_Relazione preliminare
- ✓ ALL. 4B_Relazione notarile
- ✓ ALL. 5A_Rilievo stato di fatto al 09.11.2023
- ✓ ALL. 5B_Rilievo su PLM progetto approvato
- ✓ ALL. 5C_Rilievo su PLM catasto 17.06.2024
- ✓ ALL. 6_Docum. catastale
- ✓ ALL. 7_Docum. fotografica
- ✓ ALL. 8_Docum. Comune
- ✓ ALL. 9_PLM per calcolo superficie commerciale



LOTTI N. UNICO

- **Trattasi di:**
Appartamento in villino con giardino di pertinenza
- **Identificati al catasto Fabbricati:**
sito in Ardea in Loc. Nuova California - Tor San Lorenzo - via Foglia n. 28
Piano Terra e 1^ censito al Fg. 54 Part. 3419 sub 5 graffato con 9
- **Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà pari al 100%**
- **Regolarità Urbanistica:**
A seguito di accesso agli atti in Comune si relaziona quanto segue:
 1. Concessione Edilizia n. 167/1993 rilasciata a nome di Pietro Piciacchia per la "Costruzione di un fabbricato per civile abitazione" su terreno distinto al Fg. 54 Part. 1012;
 2. Inizio lavori in data 13.04.1994;
 3. Fine lavori in data 22.07.1997;
 4. Attestazione di abitabilità del 08.04.1999;

CONFRONTANDO LO STATO DI FATTO DEL PIANO TERRA CON IL PROGETTO APPROVATO, DI CUI IN PRECEDENZA, NON SI RILEVANO DIFFORMITA'.

LA SCRIVENTE FA NOTARE CHE NON E' STATO POSSIBILE CONFRONTARE LO STATO DI FATTO DEL PIANO PRIMO SOTTOTETTO CON LA PLM ALLEGATA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA AGLI ATTI DEL COMUNE, IN QUANTO NON DISEGNATA.

PERTANTO LA DIFFORMITA' DEL PIANO PRIMO SOTTOTETTO, COSTITUITA DA UN AMPLIAMENTO DELLA CAMERA DA LETTO 3 VERSO LA CAMERA DA LETTO 1, E' STATA RILEVATA DAL CONFRONTO CON LA PLM. CATASTALE.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 160/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 113.200,00

Beni oggetto della procedura			
Ubicazione:	Ardea (RM) - via Foglia n. 28		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	APPARTAMENTO in villino con giardino Identificati al Catasto Fabbricati: sito in Ardea in Loc. Nuova California - Tor San Lorenzo - via Foglia n. 28 Piano Terra e 1^ censito al Fg. 54 Part. 3419 sub 5 graffato con 9	Superficie commerciale	93
Stato conservativo:	In occasione dei sopralluoghi la scrivente ha potuto verificare che lo stato conservativo del villino, è DISCRETO		
Descrizione:	Trattasi di un villino facente parte di un fabbricato di maggior consistenza che si sviluppa su 2 piani: zona giorno e zona notte. La UIU nella sua interezza è completa: abbiamo il soggiorno, la zona pranzo, la cucina ed il bagno al piano terra; mentre al piano primo abbiamo 3 stanze ed un bagno. Ma nell'insieme la UIU appare buia e gli spazi sono molto ristretti.		
Irregolarità:	A a seguito di accesso agli atti, il Comune ha trasmesso in data 16.07.2024 la documentazione relativa alla regolarità urbanistica, dove si è potuto verificare che l'immobile è stato realizzato in virtù della C.E. n. 167/1993, e presenta in difformità solo un piccolo ampliamento di una camera da letto a danno di una altra camera da letto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo, l'immobile si presentava AMMOBILIATO ed OCCUPATO DAGLI ESECUTATI		

