



TRIBUNALE DI VELLETRI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

procedura n. 448/2023

Procedente:

[REDACTED]

Debitore:

[REDACTED]

*residente in Pomezia – (Torvaianica- Campo Ascolano), via Tenna, 2
00071 Pomezia (Rm)*

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

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Geom. Laur. **Giuseppe Mele**, con studio in Artena (RM), Via G. Marconi n. 19, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri Laureati della Provincia di Roma al n. 7630, ed iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale al n° 1003, a seguito di nomina accettata in data 14/12/2023 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Pomezia (RM) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITI PER IL CTU

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

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

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

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

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

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

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

3. DATI GENERALI ED UBICAZIONE

L'unità immobiliare in perizia è una civile abitazione tipologia villino unifamiliare inserita in un blocco edilizio di tre unità immobiliari. E' sita in Comune di Pomezia località Torvaianica- Campo Ascolano in via Tenna n° 2, sul litorale laziale, distante dal centro urbano di Pomezia circa 6,50 km e circa 800 metri dalla litoranea che costeggia il mare. L'immobile è posto in una zona a prevalente carattere residenziale nelle vicinanze dell'aeroporto di Pratica di Mare. L'accesso alla proprietà avviene dalla strada denominata Via Tenna al civico n° 2 (ex via Mar Egeo snc).

La tipologia edilizia è un villino posto in aderenza con altre due unità immobiliari ma avente natura del tutto autonoma rispetto a queste. Risulta composto da un piano terra ed un piano primo destinati all'abitazione e un terrazzo scoperto praticabile accessibile tramite scala in ferro posta sul balcone del piano primo. Costituisce parte integrante dell'unità immobiliare lo spazio esterno pertinenziale circostante tre lati della proprietà, costituito dal vialetto di ingresso pavimentato con lastre irregolari di marmo e piccole aree a verde distribuite lungo il perimetro dei muri di confine.

La proprietà risulta delimitata e totalmente recintata con muretto di mattoni intonacato con elementi metallici verticali sovrapposti, l'accesso è permesso dal cancello principale costituito da una struttura di ferro e pannellatura di legno.

4. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ex art. 567

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

5. CONFINI

La struttura in oggetto, ha i seguenti confini:

- Sul lato nord con l'unità immobiliare distinta alla part. 1640 sub.502 e con via ASO;
- A sud con la particella 846;
- A Est con via Tenna;
- Ad ovest con unità immobiliare distinta alla part. 1640 sub.501 e part. 847 sub. 503

6. DATI CATASTALI

1) Villino civile abitazione - piano terra - piano primo – Interno 6

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sez	Foglio	Part.	Sub.	interno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graff	
	4	847	502	6	A/7	3	5,5 vani	81	795,34	T-1	Si	
	4	1640	3									

Gli immobili sopra descritti risultano intestati catastalmente ai seguenti soggetti:

[REDACTED];

Corrispondenza catastale

C'è corrispondenza tra quanto riportato nella intestazione catastale e l'effettiva proprietà. Non risultano esserci pratiche pregresse non volturate.

7. CONSISTENZA e DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile in perizia è costituito nel seguente modo:

1) Villino posto al piano terra e piano primo – Interno 6

L'unità immobiliare in perizia è un villino con accesso autonomo posto al piano terra ed al primo di uno stabile trifamiliare di maggior consistenza. E' costituito nel seguente modo:

Piano Terra

Superfici Utili (S.U.)

- Zona giorno/pranzo della superficie netta di mq. 21,71;
- Cucina della superficie netta di mq. 7,84;
- Bagno della superficie netta di mq. 1,56;

Piano Primo

Superfici Utili (S.U.)

- Camera da letto della superficie netta di mq. 11,97;
- Camera da letto 2 della superficie netta di mq. 9,77;
- Bagno della superficie netta di mq. 4,40;

Superfici Non Residenziali (S.N.R.)

- Balcone della superficie netta di mq. 14,08

Copertura

- Terrazzo scoperto praticabile della superficie netta di mq. 34,17

Cortile esterno

- Area pertinenziale esterna alla unità immobiliare (vialetto ingresso, area parcheggio e zone piantumate) mq. 128,46

La superficie totale lorda S.L. è pari a **mq. 75,76;**

La somma delle superfici interne nette (S.I.N.) è pari a **mq. 57,25;**

La somma delle superfici non residenziali (S.N.R.) è pari a **mq. 14,08;**

La superficie ai fini commerciali (così come calcolata nel capitolo 14.1) è pari a **mq. 94,18.**

NB.

Al momento del sopralluogo si è riscontrata una situazione difforme da quella riportata nelle planimetria catastali e negli elaborati grafici di progetto allegati alla Concessione Edilizia.

Nello specifico si è rilevata la presenza di:

- a) Corpo di fabbrica delle dimensioni esterne di circa mt. 5,60 x 3,30 adiacente il fabbricato costituito da solo piano terra composto da una camera con bagno interno con accesso autonomo dal giardino non collegata internamente con l'appartamento principale;
- b) Struttura pergotenda posta sul lato anteriore del fabbricato delle dimensioni di circa mt. 7,30 x 2,60 con appoggi di cinque pilastri e telaio in metallo con interposta tenda in laminato plastico.
- c) ripristino del tramezzo del bagno al piano terra rimosso per dar spazio ad un armadio

Gli immobili sopra descritti non sono stati computati nelle superfici e/o come accessori dell'unità immobiliare in perizia in quanto dovranno essere rimossi perché privi di legittimità. La quantificazione degli oneri per il ripristino allo stato di legittimità urbanistica è trattata in un capitolo a parte.

8. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Lo stabile è costituito da una intelaiatura di cemento armato (piano terra e piano primo) con tamponature in laterizio forato con intonaco su entrambe le facciate. La copertura è a terrazzo praticabile con pavimentazione in piastrelle di ceramica smaltata cm.10 x 25. Si accede a questo attraverso una scala a chiocciola in ferro posta sul lato estremo del balcone posto al piano primo. Internamente presenta le seguenti finiture:

Tramezzature in laterizi forati da cm. 10, mattonati in ceramica formato 25x25 su tutta la superficie interna del piano terra, rivestimenti verticali nei bagni e nell'angolo cottura con piastrelle di ceramica monocolori; intonaco e pittura alle pareti con tinte chiare; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato dello spessore di cm. 5 color noce, il portoncino di ingresso blindato è di metallo colore bianco. Le finestre sono in PVC color bianco con vetro doppio con persiane e grate in ferro di sicurezza. Le camere al piano superiore hanno una pavimentazione di listoncini di legno. Tutte le finiture sono discrete e in buono stato di conservazione.

Il villino è stato terminato nel mese di ottobre 1997 e presenta uno schema impiantistico tipico del periodo di costruzione, nello specifico l'appartamento ha un impianto termo-autonomo con caldaia standard a gas metano ed elementi diffusori interni in alluminio, l'impianto elettrico è del tipo a cavi unipolari sfilabili. Non è stato possibile reperire per questo impianto altri elementi distintivi e/o caratteristici. Il balcone esterno costeggia due lati dello stabile verso via ASI e verso est e presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica marrone cm. 8 X 25, il parapetto è costituito da un muretto con sovrastante soglia di marmo. Dall'indagine visiva durante il sopralluogo non sono emerse situazioni che avrebbero bisogno di interventi di manutenzione nel breve periodo. L'appartamento è in discrete condizioni.

9. SOPRALLUOGHI

1° Sopralluogo effettuato in data 11/01/2024 alla presenza dei proprietari senza accesso forzoso.

9. TITOLARITA'

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

[REDACTED]

In virtù dei titoli sotto descritti

9.1 Cronistoria titoli proprietà

a) In data 27/04/2005

Atto di compravendita a rogito [REDACTED]
[REDACTED] al registro particolare
con il quale:

Soggetto Contro

- [REDACTED], vende a

Soggetti a favore

- [REDACTED], i diritti di proprietà pari all'intero dei seguenti beni

Immobili

- Appartamento nel Comune di Pomezia, località Torvaianica – Campo Ascolano, via Mar Egeo snc (ora via Tenna 2) distinto in catasto di detto comune al foglio 4 part. 847 sub. 502 graffato con la part. 1640 sub. 3 categoria catastale A7, classe 3, vani 5,5, R.C. €. 795.34

b) in data 21/07/2004

Atto di compravendita a rogito [REDACTED]
[REDACTED] con il quale:

Soggetto Contro

- [REDACTED] vende a

Soggetti a favore

- [REDACTED], i diritti di proprietà pari all'intero dei seguenti beni

Immobili

- Appartamento nel Comune di Pomezia, località Torvaianica – Campo Ascolano, via Mar Egeo snc (ora via Tenna 2) distinto in catasto di detto comune al foglio 4 part.1640 sub. 3 graffato con la part. 1647;

c) in data 30/11/1995

Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED]
[REDACTED] con il quale:

Soggetto Contro

- [REDACTED] vendono a

Soggetti a favore

- [REDACTED], i diritti di proprietà pari all'intero

10. STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI

L'immobile descritto è occupato dalla proprietaria che vi risiede con il proprio nucleo familiare.

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

11.1 Situazione urbanistica

Gli immobili sono stati realizzati con i seguenti provvedimenti amministrativi:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 01/06/1974 prot. 1518 pratica 3225 alla [REDACTED]
- Nulla Osta in variante per l'esecuzione di lavori edili del 24/07/1975 prot.1259 pratica n° 3225 alla [REDACTED]
- Concessione edilizia n° 34/97 del 04/04/1997 in variante relativa alla realizzazione di una veranda a copertura dei fabbricati esistenti.

Certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Pomezia in data 09/12/1976.

Certificato di Fine Lavori (relativo all'ultima concessione) del 27/10/1997;

L'esame degli elaborati grafici allegati ai permessi sopra citati non ha evidenziato particolari criticità tali da essere considerati abusi in difformità da quanto consentito per quanto riguarda la volumetria e la disposizione interna dei singoli vani.

Sul posto tuttavia è stata rilevata la presenza delle seguenti difformità (non riportate nelle schede catastali):

- a) Corpo di fabbrica delle dimensioni esterne di circa mt. 5,60 x 3,30 altezza interna mt. 2,80 adiacente il fabbricato costituito da solo piano terra composto da una camera con bagno interno con accesso autonomo dal giardino non collegata internamente con l'appartamento principale;
- b) Struttura pergotenda posta sul lato anteriore del fabbricato delle dimensioni di circa mt. 7,30 x 2,60 con appoggi di cinque pilastri e telaio in metallo con interposta tenda in laminato plastico.

Gli immobili sopra descritti non sono stati computati nelle superfici e/o come accessori dell'unità immobiliare in perizia in quanto dovranno essere rimossi perché privi di legittimità. La quantificazione degli oneri per il ripristino allo stato di legittimità urbanistica è trattata in un capitolo a parte.

Si è rilevata una ulteriore difformità per quanto riguarda la disposizione dei fabbricati rispetto al lotto edificato; ovvero le aree pertinenziali presenti sul posto - correttamente riportate nelle planimetrie catastali - sono difformi da quanto riportato negli elaborati progettuali i quali mostrano graficizzazioni diverse e un diverso orientamento dell'immobile a causa di una diversa disposizione delle strade di lottizzazione rispetto a quanto riportato nei grafici tecnici allegati ai nulla osta citati.

Nessuna domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85; 724/94; 326/03 risulta essere stata presentata

11.2 Situazione catastale

La situazione catastale, così come riportata nelle planimetrie depositate presso gli Uffici del Territorio della Agenzia delle Entrate risulta essere conforme a quanto constatato nello stato dei luoghi. (escludendo gli illeciti sopra descritti)

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

11.3 Giudizio di conformità

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

Lo stabile – così come accatastato - risulta essere conforme agli elaborati grafici allegati ai Nulla Osta del 01/06/1974 prot. 1518 ed alla variante del 24/07/1975 prot.1259.

Come già sopra riportato (paragrafo 11.1) non risulta conforme la diversa ripartizione delle aree pertinenziali ad ogni singolo villino e la disposizione delle strade di lottizzazione a servizio degli edifici. A parere del sottoscritto tali difformità potrebbero essere state determinate dal diverso criterio di ripartizione delle strade di lottizzazione per decisioni postume intervenute tra l'Amministrazione e l'impresa esecutrice sulla base dell'atto d'obbligo che la società costruttrice ha stipulato con il Comune di Pomezia in data 29/05/1974 al n° 176470 di repertorio Notaio Capparella per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, tra le quali rientrano anche le strade a servizio dei lotti.

I corpi di fabbrica citati nel paragrafo 11.1 nei punti a), b), c) dovranno essere rimossi, La quantificazione economica di quanto detto viene esplicitata nel paragrafo a seguire.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Non è stato possibile reperire le informazioni relative alla conformità degli impianti.

Non è stato possibile reperire la certificazione relativa alla classificazione energetica (APE) né poterla redigere per mancanza di elementi sulla caldaia e dei rapporti di manutenzione periodici obbligatori.

11.4 Quantificazione degli oneri per il ripristino

La quantificazione degli oneri è stata redatta calcolando le voci sul prezzario della Regione Lazio anno 2022. I costi sono così quantificati.

- Rimozione del corpo di fabbrica adiacente al fabbricato costituito da una camera e da un bagno avente accesso autonomo dal giardino:
 - €. 12.500,00;
- Rimozione della pergo-tenda posta sul lato frontale del fabbricato:
 - €. 600,00;
- Pratica edilizia per la demolizione:
 - €. 1.200,00

Totale oneri per il ripristino del fabbricato alla situazione urbanistica legittima **€ 14.300,00**

11.5 Cronistoria catastale

Al 01/01/1992

La particella risulta essere classata con i seguenti identificativi:

Foglio 4; particella 1640; subalterno 3
Foglio 4; particella 1647
Rendita £. 2.365
Categoria A/7 Classe 3°; consistenza 5,5 vani.

Dal 01/01/1992 al 13/10/2008
La particella risulta essere classata con i seguenti identificativi:
Foglio 4; particella 1640; subalterno 3
Foglio 4; particella 1647
Rendita €. 795,34
Categoria A/7 Classe 3°; consistenza 5,5 vani.

Dal 13/10/2008
La particella risulta essere classata con i seguenti identificativi:
Foglio 4; particella 847; subalterno 502
Foglio 4; particella 1640; subalterno 3
Rendita €. 795,34
Categoria A/7 Classe 3°; consistenza 5,5 vani.

Variazione identificativo per allineamento mappe del 13/10/2008 prat. n° RM1277053
con la quale si sostituisce il foglio 4 part. 1647 e foglio 4 part. 1640 sub.3 con gli attuali identificativi.

L'ultimo atto di aggiornamento catastale identifica la situazione oggi in atti.

12. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

12.1 Parti comuni

Nessun spazio comune da condividere oltre a quelli condominiali riportati all'art. 1117 del Codice Civile (Muri in comunione nei punti di contatto tra le tre unità immobiliari)

12.2 Servitù

Nessuna servitù risulta essere a carico degli immobili in esecuzione immobiliare.

12.3 Condominio

Il fabbricato, essendo parte di una struttura trifamiliare ma con accesso del tutto autonomo ed indipendente non risulta essere inserito in condominio.

12.4 Certificazioni e altre documentazioni

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

Non è stato possibile reperire certificazioni relative agli impianti termici, elettrici, ed idraulici.

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

12.5 Vincoli ed oneri a carico dell'acquirente

Nessun vincolo particolare a carico dell'acquirente.

Gli oneri a carico dell'acquirente sono stati quantificati nel paragrafo 11.4 e assommano ad €. 14.300,00

12.6 Formazione lotti

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

13. CRITERI DI STIMA

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

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

COMUNE DI POMEZIA

Zona E1 – Suburbana/ Torvaianica

QUOTAZIONI OMI - 2° SEMESTRE 2023

TIPOLOGIA - STATO	Minimo	Massimo
Abitazioni civili - normali	€. 1.200,00	€. 1.800,00
Negozi	€. 1.200,00	€. 1.750,00
Ville e villini	€. 1.400,00	€. 2.050,00
Abitazioni tipo economico - normali	€. 1.100,00	€. 1.600,00

Scheda di valutazione e calcolo valore medio¹

Cat	Tipol. OMI	Stato conservativo	Valore min	Valore max	Sup. lorda	Piano	Valore
A/7	Villini	Normale	1400	2050	75	T-1	€. 118.406,25

$$K = (0,50 + (3 \times 0,20)) / 4 = 0,275$$

$$\text{Valore normale unitario} = 1.400,00 + (2.050,00 - 1.400,00) \times 0,275 = 1.578,75$$

$$\text{Valore normale} = 1.578,75 \times 75,00 = \mathbf{€. 118.406,25}$$

La zona presa in esame presenta una notevole varietà di prezzi e non tutti congrui tra di loro anche per alloggi con caratteristiche simili. Per gli alloggi come nel nostro caso, non abbiamo trovato dati comparabili, ma solo compravendite di beni simili ma non uguali. Le quotazioni dei valori OMI relativi agli appartamenti nuovi e/o ristrutturati partono da un minimo di 1.400,00 euro arrivano ad oltre a 2.500,00 euro per mq. Tali valori quindi in considerazione di quanto sopra detto sono stati rapportati per avere un confronto quanto più possibile omogeneo tra valori discordanti.

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

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

14. STIMA DEGLI IMMOBILI

14.1 - SCHEDA DI CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DEI SINGOLI IMMOBILI

¹ Il calcolo è stato effettuato sulla sola superficie della abitazione senza le pertinenze

Comune: POMEZIA (RM)
Frazione: Torvaianica -Campo Ascolano
Dati catastali: Foglio n° 4, part. 847, sub. 502 graffato con
 Foglio n° 4, part. 1640 sub.3

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale (37,86 + 37,86)	75,72	100%	75,72
Balconi scoperti	14,00	25%	3,50
Terrazzo scoperto	34,17	25%	8,54
Giardini esclusivi di ville e villini	128,46	5%	6,42
Superficie commerciale totale, m²			94,18

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Villino unifamiliare	1,04
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
VETUSTÀ - Età da 21 a 45 anni	0,90
STATO CONSERVATIVO - Normale	1,00
SERVITU' e/o GRAVAMI DI ALTRA NATURA - Nessuna servitù	1,00
POSIZIONE - Zona decentrata	0,98
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud-Est	0,98
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo gas	1,03
IMPIANTO CITOFOONICO - Citofono apri-porta	1,00
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	1,00
FINISTRATURA - Con vetri doppi a tenuta termica normale	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
PARCHEGGI COMUNI - Posti auto maggiori al numero delle unità immobiliari	1,05
ACCESSO BARRIERE ARCHITETTONICHE - Garantita accessibilità	1,00
ACCESSIBILITÀ SERVIZI CITTADINI - Zona non dotata delle urbanizzazione secondarie nelle immediate vicinanze	0,98
SCARICO ACQUE REFLUE - Allaccio collettore fognario comunale	1,00
RETE IDRICA - Allaccio alla rete idrica comunale	1,00
RETE ELETTRICA - allaccio alla rete elettrica nazionale	1,00
GAS DI CITTA' - Allaccio alla rete cittadina	1,00
Coefficiente globale	0,95

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2023)	€ 1.400,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2023)	€ 2.050,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1.725,00

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Abbattimento delle porzioni abusive – ripristino tramezzo bagno PT-	€ 13.100,00
Oneri tecnici ed amministrativi	€ 1.200,00
Totale	€ 14.300,00

Il Valore al metro quadrato, sulla base di quanto sopra riportato, che si ritiene congruo è il seguente:

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.725,00
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale:	€ 100.212,84
Valore OMI:	€ 118.406,25
Valore medio di mercato:	€ 140.037,47 = (€ 1.725,00 x 0,95 x m ² 94,18 - € 14.300,00)
Valore stimato:	€ 154.337,47 = (€ 1.725,00 x 0,95 x m ² 94,18)
Valore stimato al netto dei ripristini:	€ 140.037,47 = (€ 1.725,00 x 0,95 x m ² 94,18 - € 14.300,00)

VALORE STIMATO (arrotondato) € 140.000,00
(euro centoquarantamila/00)

* * *

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Artena, li 18/02/2024



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

15. Riepilogo bando d'asta

LOTTO UNICO

- Villino residenziale in Comune di Pomezia località Torvaianica – Campo Ascolano in via Tenna n° 2,(ex via Mar Egeo) inserito in una struttura trifamiliare, composto da piano terra e piano primo con giardino pertinenziale e terrazzo praticabile con accesso indipendente e termo autonomo. Composto da quattro vani più servizi della superficie lorda di mq. 75,72; balcone della superficie di mq. 14,00; terrazzo praticabile della superficie di mq. 34,17 e giardino della superficie di mq. 128,46.

- Identificativi catastali

Gli immobili sono distinti al catasto fabbricati del Comune di Pomezia ai seguenti identificativi:

- Foglio 4 particella 847 sub. 502 (graffato con)
- Foglio 4 particella 1640 sub. 3

- Diritti di proprietà

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

- Regolarità Urbanistica ed oneri a carico

L'immobile presenta irregolarità edilizie che possono essere superate mediante la rimozione di quanto edificato senza autorizzazione. Gli oneri per quanto sopra sono stati stimati in €. 14.300,00

- Vetustà e stato manutentivo degli immobili

L'edificio è stato ultimato nel 1997. Si presenta rifinito ed abitabile senza particolari interventi di manutenzione da effettuare a breve scadenza.

- Valori di stima

Gli immobili in perizia hanno un valore stimato di € 154,337,00 (arrotondato)

Oneri per il ripristino a detrarre pari ad € 14.300,00

Valore di stima € **140.000,00**

* * * * *

16. Schema riassuntivo

Esecuzione Immobiliare 448/2023 del R.G.E.

LOTTO UNICO

Villino residenziale			
Ubicazione:	Pomezia (RM) Loc.Torvaianica -Campo Ascolano - Via Tenna n° 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villino residenziale composto da piano terra e piano primo facente parte di struttura trifamiliare	Superficie commerciale	94,18 mq
Descrizione:	Trattasi di villino per civile abitazione in uno stabile trifamiliare composto da piano terra e primo con giardino pertinenziale e terrazzo praticabile con accesso indipendente e termo autonomo. Composto da quattro vani più servizi della superficie lorda di mq. 75,72; balcone della superficie di mq. 14,00; terrazzo praticabile della superficie di mq. 34,17 e giardino della superficie di mq. 128,46.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato dell'alloggio	Nessun bisogno di interventi per manutenzioni e/o ripristini a breve		
Conformità urbanistica	Difformità edilizie da rimuovere mediate demolizione dei corpi abusivi stimate in €. 14.3000,00		
Stato di occupazione	Occupato dal proprietario		
Valore di stima	€. 140.000,00 = (€. 154.337,00 - €. 14.3000,00)		

* * * * *

17. ALLEGATI

- A.1** – Estratto foglio catastale;
- A.2** – Visura catastale dell'immobile;
- A.3** – Visura storica immobile;
- A.4** – Planimetria catastale;
- A.5** – Elaborato planimetrico anno 2008;
- A.6** - Elaborato planimetrico attuale;
- A.7** – Elaborato grafico del CTU dello stato di luoghi;
- A.8** – Titolo di Proprietà;
- A.9** – Nulla Osta del 1974;
- A.10** – Nulla Osta del 1975;
- A.11** – Concessione Edilizia del 1997;
- A.12** – Collaudo statico;
- A.13** - Agibilità;
- A.14** – Elaborato grafico di progetto;
- A.15** – Atto d'obbligo;
- A.16** – Documentazione fotografica.

* * * * *

Indice generale

1. PREMESSE.....	2
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente.....	2
2. QUESITI PER IL CTU.....	2
3. DATI GENERALI ED UBICAZIONE.....	3
4. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ex art. 567.....	3
5. CONFINI.....	4
6. DATI CATASTALI.....	4
7. CONSISTENZA e DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	4
8. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE.....	6
9. SOPRALLUOGHI.....	7
9. TITOLARITA'.....	7
9.1 Cronistoria titoli proprietà.....	7
10. STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI.....	8
11. REGOLARITA' URBANISTICA – CATASTALE – GIUDIZIO DI CONFORMITA'	8
11.1 Situazione urbanistica	8
11.2 Situazione catastale.....	9
11.3 Giudizio di conformità	9
11.4 Quantificazione degli oneri per il ripristino	10
11.5 Cronistoria catastale	10
12. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI.....	11
12.1 Parti comuni	11
12.2 Servitù.....	11
12.3 Condominio.....	11
12.4 Certificazioni e altre documentazioni.....	11
12.5 Vincoli ed oneri a carico dell'acquirente.....	12
12.6 Formazione lotti.....	12
13. CRITERI DI STIMA.....	12
14. STIMA DEGLI IMMOBILI	13
14.1 - SCHEDA DI CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DEI SINGOLI IMMOBILI 13	
15. Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico.....	16
16. Schema riassuntivo.....	17
Esecuzione Immobiliare 448/2023 del R.G.E.....	17
Lotto Unico.....	17
17. ALLEGATI.....	18

* * * * *