

Geom. Eugenio Isopi
Via Donizetti n. 61
Albano Laziale – 00041
E-mail: eugenioisopi@gmail.com
PEC.: eugenio.isopi@geopec.it
Cell. 320 3809875 – tel. 06 9369377

Esecuzione Immobiliare n. 387/2023

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Isopi Eugenio, nell'Esecuzione Immobiliare 387/2023 del R.G.E.

A favore:

**** *Omissis* ****

Contro:

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti.....	9
CRITERIO DI STIMA.....	10
Stima del valore dell' unità immobiliare	16
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 387/2023 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 38.000,00	18
ALLEGATI.....	19



INCARICO

All'udienza del 28/11/2023, il sottoscritto Geom. Isopi Eugenio, con studio in Via Donizetti, 61 - 00041 - Albano Laziale (RM), email eugenio.isopi@tiscali.it, PEC eugenio.isopi@geopec.it, Tel. 06 9369377, Fax 06 9369377, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Emilia n. 26/D, interno 1/D, piano S1

DESCRIZIONE

Appartamento al piano seminterrato, distinto con l'interno 1/D, composto da un soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera e bagno.

L'appartamento è privo dei requisiti igienico-sanitari, poiché la superficie finestrata apribile è insufficiente, con un'altezza interna di metri 2,30.

Per accedere all'appartamento, occorre percorrere un'area esterna di circa mq. ,con scale. L'area è censita al Catasto Fabbricati al foglio 56, particella 1538, sub. 513, individuata nell'elaborato planimetrico come "bene comune non censibile ai sub. 509 e 510".

Tale area comune, non è stata riportata nell'atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Oliva del 13/12/2011, Rep. 27.763. Attualmente, la stessa viene utilizzata proprio, in via esclusiva, dai proprietari degli appartamenti distinti dall'int, 1/D sub. 510 (u.i. dell'esecutato) e dall'int. 1/E sub. 509.

La superficie lorda è la seguente: - residenziale mq. 68,80; corte comune agli interni 1/e 3 1/D, mq. 97,60. Per una superficie convenzionale di mq. 73,68 (cfr. capitolo consistenza).

Il fabbricato ove è ricompresa l'unità immobiliare è costituito da 8 appartamenti, disposti da tre piani fuori terra ed uno seminterrato, ubicato in zona edificata, località "Marina di Ardea", all'interno del Consorzio Marina di Tor San Lorenza, a circa 100 metri dalla spiaggia.

La tipologia prevalente delle costruzioni presenti nella zona è a palazzina multipiano, di circa 2-4 piani, con presenza di villini indipendenti.

Il sistema della mobilità è costituito dalla strada litoranea, SP 601, denominata "Lungomare degli Ardeatini" che collega Ostia (Litorale di Roma), Torvaianica (Lido di Pomezia), Tor San Lorenzo (Lido di Ardea), Lido dei Pini, Lido di Enea, Lido di Cincinnato, Lido delle Sirene (Anzio). La zona è quasi sprovvista di attività ed esercizi commerciale-artigianali, ad eccezione di qualche locale, con apertura stagionale sito sulla Litoranea. I parcheggi, sono a raso lungo le Vie secondarie (Via Emilia, Via Calabria, Via Lazio, Via delle Regioni).

I mezzi pubblici di trasporto, sono scarsi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Emilia n. 26/D, interno 1/D, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come si evince dalla relazione del Notaio delegato in data 06/12/2023, nonché dalla certificazione notarile sostitutiva versata in atti in data 17/11/2023.

TITOLARITÀ

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

**** *Omissis* ****

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

**** *Omissis* ****

CONFINI

L'unità immobiliare, confina con vano scale, appartamento int. 1/E, appartamento int. 1/C e appartamento int. 1/F, salvo se altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,65 mq	68,80 mq	1,00	68,80 mq	2,30 m	Seminterrato
Corte comune	93,00 mq	97,60 mq	0,05	4,88 mq	0,00 m	Terra/seminterrato
Totale superficie convenzionale:				73,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla corte comune con l'int. 1/E, è stato applicato un coefficiente di 0,05 in luogo del coefficiente 0,10 per la superficie complessiva dell'area, valutando così la metà della superficie.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/2002 al 12/12/2011	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 1538, Sub. 5 Categoria C2
Dal 13/11/2011 al 03/06/2024	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 1538, Sub. 510 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3.5 Superficie catastale 69 mq Rendita € 51.517,00 Piano S1

Come da atti e visure prodotte in allegato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	1538	510		A2	4	3.5	69 mq	515,17 €	S1	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale, risulta difforme da quella deposita al Catasto Fabbricati, per modeste modifiche interne e rappresentazione grafica.

STATO CONSERVATIVO

A seguito del sopralluogo eseguito, si è accertato che l'immobile trovasi in normale stato di manutenzione e conservazione. (cfr. servizio fotografico all.02)

PARTI COMUNI

Per accedere all'appartamento, occorre percorrere un'area esterna di circa mq. ,con scale. L'area è censita al Catasto Fabbricati al foglio 56, particella 1538, sub. 513, individuata nell'elaborato planimetrico come "bene comune non censibile ai sub. 509 e 510".

(Confronta elaborato planimetrico all. 4 e planimetria di rilievo all. 9)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

-Caratteristiche costruttive del fabbricato. (cfr. servizio fotografico all.02)

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato, sviluppatosi per 3 piani fuori terra ed uno seminterrato, per complessivi 8 appartamenti.

Il plesso in questione ha le seguenti caratteristiche:

- struttura portante:** intelaiata in c.a.
- facciate:** intonacate e tinteggiate, con presenza di alcune macchie scure e parte di intonaco distaccato, in mediocre stato di conservazione;
- copertura:** parte a terrazzo;
- rifiniture,** in relazione ai materiali impiegati ed alle caratteristiche degli stessi, di tipo civile in mediocre stato di manutenzione e conservazione;
- approvvigionamento idrico** da acquedotto consortile;

-Descrizione dell'appartamento - privo di requisiti igienico-sanitari :

L'appartamento, è sito al piano seminterrato ed composto da: soggiorno/pranzo, bagno e camera. Con corte esterna in comune con l'int. 1/E.

In ordine alle rifiniture interne, si è osservato quanto segue:

- i **pavimenti** piastrelle di monocottura;
- le **pareti** sono intonacate e tinteggiate;
- i **soffitti** sono intonacati e tinteggiati, in parte controsoffittati (camera);
- il **bagno** presenta pavimento e rivestimento in ceramica;
- le **bussole interne** sono in legno tamburato;
- Le finestre sono in alluminio con persiane in ferro;
- l'**impianto elettrico** è con corrugato sottotraccia, con magnetotermico e salvavita;
- l'**impianto idrico-sanitario**, funzionante;
- l'**impianto termico**, autonomo con serbatoio GPL;



Il tutto trovasi in **normale stato di manutenzione e conservazione**. (cfr. foto all. 2)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

La documentazione di cui all'art. 567. 2° comma, depositata in data 17/11/2023, risulta completa e sussiste la continuità nell'ultimo ventennio, come si evince dalla relazione del Notaio delegato in data 06/12/2023 nonché dalla certificazione notarile sostitutiva versata in atti. E' stata acquisita copia dell'atto di provenienza. (cfr. all.14) Infine è stato acquisito lo stralcio del foglio di mappa catastale della zona di ubicazione. (cfr. all.07)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Vedi relazione Notaio delegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La costruzione del fabbricato è stata realizzata sulla scorta della Licenza Edilizia n. 302/71 del 10/06/1972. Successivamente, è stato realizzato un ampliamento e cambio di destinazione, regolarizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria in data 18/06/2009 n. 130/04-01 - 130/04-02 - 130/04/-03. Con Denuncia di Inizio Attività (DIA) Prot. 16144 del 26/04/2011, la dante causa ha frazionato un appartamento di maggior consistenza posto al piano seminterrato, in quattro unità abitative, tra queste l'appartamento dell'esecutato.

Le informazioni sulla regolarità edilizia, sono state desunte dagli atti di compravendita (allegati 7-8), dagli elaborati planimetrici (allegato 4) e dalle planimetrie catastali (allegato 3); poiché il Comune di Ardea, su



richiesta di accesso agli atti, ha risposto che le pratiche edilizie sono al momento non reperibili.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Attualmente, anche se per l'unità immobiliare in oggetto è stata presentata una DIA per frazionamento, la stessa non ha i requisiti igienico sanitari, per essere adibita ad abitazione, ai sensi del D.M. della Sanità del 5/07/1975.

Tutti i vani dell'unità immobiliare, hanno una superficie finestrata apribile inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. L'altezza interna utile, è di metri 2,30.

Il Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione, cita

- all'art. 1: *"L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli."*

all'art. 5: *"Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso."*

Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento."

Dal rilievo eseguito, è risultato che tutti i vani dell'unità immobiliare, hanno una superficie finestrata apribile inferiore a 1/8 della superficie del pavimento e l'altezza interna dei vani ad abitazione è di metri 2,30 inferiore a 2,70.

Per i motivi sopra esposti, nella presente relazione, l'unità immobiliare sarà valutata con destinazione a magazzino.

Vincoli od oneri condominiali

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Emilia n. 26/D, interno 1/D, piano S1
Appartamento al piano seminterrato, distinto con l'interno 1/D, composto da un soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera e bagno.

L'appartamento è privo dei requisiti igienico-sanitari, poiché la superficie finestrata apribile è insufficiente, con un'altezza interna di metri 2,30.

Per accedere all'appartamento, occorre percorrere un'area esterna di circa mq. ,con scale. L'area è censita al Catasto Fabbricati al foglio 56, particella 1538, sub. 513, individuata nell'elaborato planimetrico come "bene comune non censibile ai sub. 509 e 510". Tale area comune, non è stata riportata nell'atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Oliva del 13/12/2011, Rep. 27.763. Attualmente, la stessa viene utilizzata proprio, in via esclusiva, dai proprietari degli appartamenti distinti dall'int, 1/D sub. 510 (u.i. dell'esecutato) e dall'int. 1/E sub. 509.

La superficie lorda è la seguente: - residenziale mq. 68,80; corte comune agli interni 1/e 3 1/D, mq. 97,60. Per una superficie convenzionale di mq. 73,68 (cfr. capitolo consistenza).

Il fabbricato ove è ricompresa l'unità immobiliare è costituito da 8 appartamenti, disposti da tre piani fuori terra ed uno seminterrato, ubicato in zona edificata, località "Marina di Ardea", all'interno del Consorzio Marina di Tor San Lorenzo, a circa 100 metri dalla spiaggia.

La tipologia prevalente delle costruzioni presenti nella zona è a palazzina multipiano, di circa 2-4 piani, con presenza di villini indipendenti. Il sistema della mobilità è costituito dalla strada litoranea, SP 601, denominata "Lungomare degli Ardeatini" che collega Ostia (Litorale di Roma), Torvaianica (Lido di Pomezia), Tor San Lorenzo (Lido di Ardea), Lido dei Pini, Lido di Enea, Lido di Cincinnato, Lido delle Sirene (Anzio). La zona è quasi sprovvista di attività ed esercizi commerciale-artigianali, ad eccezione di qualche locale, con apertura stagionale sito sulla Litoranea. I parcheggi, sono a raso lungo le Vie secondarie (Via Emilia, Via Calabria, Via Lazio, Via delle Regioni). I mezzi pubblici di trasporto, sono scarsi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1538, Sub. 510, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 38.000,00



CRITERIO DI STIMA

Prima di procedere alla valutazione dell'immobile, occorre fare una breve premessa di natura dottrina per giustificare l'assunzione del metodo e del criterio di stima adottati.

E' noto che un bene economico può avere valori diversi a seconda del motivo della stima.

In altri termini, ad un bene economico possono essere attribuiti valori diversi, secondo il criterio o l'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nel caso di specie, il quesito affidato identifica l'aspetto economico oggetto di accertamento in modo inequivocabile, ossia la determinazione del valore commerciale delle unità immobiliari.

Il criterio di stima, od aspetto economico del bene in parola, si identifica quindi nel più probabile valore venale dello stesso, con riferimento all'attualità.

Tale valore può, secondo dottrina, scaturire attraverso la stima comparativa in base al valore di mercato, se sussistono i presupposti e gli elementi per poter operare in "regime di ordinarietà " e di mercato di libera concorrenza.

In altri termini, questo metodo consiste in:

- accertare la consistenza e lo stato dell'immobile stimando;
- accertare le condizioni estrinseche dello stesso;
- rilevare i prezzi di mercato realizzati in recenti compravendite di beni immobili simili posti nella stessa zona, ed in zone analoghe, avuto riguardo alle loro condizioni intrinseche ed estrinseche e verificata l'ordinarietà dei prezzi medesimi;
- effettuare la comparazione estimativa in base a parametri tecnici omogenei;
- apportare eventuali modifiche in aggiunta o detrazione al valore sopra determinato per particolari caratteristiche differenziali che presenta il bene oggetto di stima.

Quindi, appare evidente che la ricognizione generale del mercato immobiliare riveste particolare importanza, in quanto è attraverso questa indagine cognitiva che si perviene all'acquisizione dei dati relativi al valore venale unitario normale.

La ricerca, volta all'acquisizione dei dati storici, è stata condotta avuto riguardo al mercato immobiliare del Comune di riferimento e per Comuni limitrofi aventi analoghe caratteristiche.

Nell'indagine conoscitiva, si è tenuto conto dei prezzi noti, realizzati recentemente per le compravendite di immobili simili desunti dalle seguenti fonti ufficiali:

- Osservatorio Mercato Immobiliare (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio-Agenzia delle Entrate).
- Agenzia delle Entrate
- C.R.I.
- ISTAT;
- A.N.C.E.;
- A.C.E.R.;
- CRESME;
- NOMISMA
- Osservatorio Immobiliare;



- CENSIS;
 - Camera di Commercio di Roma: Listino Ufficiale Borsa Immobiliare;
 - Osservatorio Immobiliare FIAIP;
 - Osservatorio Nazionale sul Mercato Immobiliare (ONMI) della Tecnoborsa;
- Inoltre sono stati rilevati anche i valori di stima previsionali assunti da:
- Primarie Agenzie immobiliari (Gabetti Agency, Tecnocasa, Toscano, etc.);
 - Portali agenzie immobiliari (Borsino, Immobiliare.it, etc.)
 - Studi professionali;
 - Agenti immobiliari;
 - Borsa immobiliare di quotidiani e periodici (Messaggero, Sole 24 ore, Porta Portese, ecc.)
 - Primari Istituti di Credito – settore mutui fondiari
- Sono stati altresì tenuti in giusta considerazione, gli ulteriori dati desunti dalla consultazione di pubblicazioni tecniche specializzate quali:
- Consulente Immobiliare de il Sole 24 Ore - Ed. Pirola;
 - Valori Immobiliari F. Tamborrino - Ed. Pirola.

Le indagini così effettuate e le fonti prese a riferimento, hanno consentito di approntare un coacervo di dati, avente rilevanza e utilità orientativa, che consente di giungere alla determinazione del c.d. "valore normale o valore medio" il quale costituisce la base di calcolo su cui operare gli ulteriori correttivi particolari.

Tali correttivi, poiché debbono tener conto degli aspetti intrinseci ed estrinseci propri dei beni immobili oggetto di stima, possono risentire, in maniera rilevante, della soggettività dell'estimatore.

Come ogni giudizio umano, anche il giudizio di stima, trova la sua forza oggettiva nella motivazione che lo precede.

Ora, al fine di ridurre quanto più possibile l'elemento soggettivo nel giudizio di stima, lo scrivente ha ritenuto opportuno, ancorare le proprie scelte estimative ad elementi reali, obiettivi e tabellabili.

Le considerazioni che hanno generato tale convincimento sono molteplici tra cui:

- a) La necessità di elaborare un criterio di stima che, sulla scorta di Principi Economici Estimativi di fondo, rendesse immediatamente visibili gli elementi di valutazione posti a base di calcolo per l'espressione del valore economico.
- b) La pedissequa e rigorosa interpretazione, in senso sia positivo che negativo, dei coefficienti correttivi scaturenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità oggetto di stima con riferimento al mercato reale.
- c) La scarsa rilevanza del fattore "soggettivo" insito nella personalità dell'estimatore determinata dall'applicazione di parametri tabellati, al fine di rendere il giudizio di stima molto vicino all'"obiettività" ed alle leggi di mercato.

I parametri a cui si è fatto riferimento sono i seguenti:

- Valore normale unitario.
- Superficie convenzionale – destinazione
- Livello di piano
- Altezza utile interna
- Stato di conservazione e manutenzione.

Ai fini dell'adozione dei ridetti coefficienti correttivi, in maniera oggettiva e documentata, si è fatto riferimento a fonti normative e regolamentari, bibliografiche e ad apposita letteratura specialistica, tra cui : Circolare dei LL.PP. n. 12480 del 26 marzo 1966 , Legge 2945 del 1993; Legge 392/78; C. Forte in "Estimo Urbano" ed. 1997



e A. D'Agostino in "Estimo Immobiliare Urbano" - Ed. Esculapio- Bologna 2014; Agenzia del Territorio "Manuale operativo delle stime immobiliari" Francoangeli Editore - Milano, 2014; G. Castello "Manuale operativo degli Standard di stima immobiliare" -Wolters Kluwer Italia, 2013).

Da cui:

- Valore normale unitario.

L'acquisizione di questa entità economica è il frutto dell'indagine di mercato riferita precedentemente.

La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

a) Coefficiente di destinazione:

Tali coefficienti riduttivi, che esprimono il rapporto proporzionale tra l'unità immobiliare principale e quelle accessorie o pertinenziali, sono stati desunti dalle seguenti fonti: L. 392/78; DPR 138/98; UNI 10750, nonché da apposita manualistica specializzata.

Pertanto sono stati attribuiti i seguenti coefficienti:

Destinazione	Coefficiente
Abitazioni	1,00
Abitazione con superficie finestrata apribile inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e altezza inferiore a m. 2,70. Da considerarsi come magazzino, anche se ben rifinito.	0,65
Abitazione priva di superficie finestrata	0,50
Cantine, magazzini	0,40
Terrazzi - balconi	0,25
Portici	0,40
Terrazzo al piano copertura	0,20
Garage	0,50
Tettoie distaccate dall'abitazione	0,20
Manufatti accessori	0,30
Corte esterna	0,05

Il coefficiente di destinazione, viene applicato per il calcolo della superficie commerciale.

b) Coefficiente di piano:

Viene attribuito in base agli aspetti positivi o negativi derivanti dall'altezza del piano da terra (luminosità, rumore, vento, accessibilità, sicurezza, ecc.); generalmente, esso cresce dal piano terra verso i piani superiori.

Pertanto sono stati attribuiti i seguenti coefficienti:

Livello di piano	Coefficiente
Piano seminterrato	0,80
Piano terra / rialzato	0,95
Piano Primo	1,00



c) Coefficiente di altezza interna: è stato attribuito in funzione dei vantaggi o svantaggi che derivano dalla maggiore o minore altezza utile interna, rispetto a quella normale, con riferimento alla possibilità di incremento delle superfici utili, (creazione di soppalchi o zone a doppia altezza) o ai maggiori oneri per realizzazione, gestione e consumi energetici dell'impianto di climatizzazione (invernale ed estivo) derivanti dai maggiori volumi non fruibili ma da climatizzare.

Pertanto sono stati attribuiti i seguenti coefficienti in funzione delle altezze:

Altezza interna	Coefficiente
Da 1,70 a 2,29	0,70
Da 2,30 a 2,69	0,80
Da 2,70 a 3,00	1,00
Da 3,01 a 3,20	1,02
Da 3,21 a 3,50	0,98
Da 3,51 a 4,00	0,95
Da 4,01 a 5,00	0,98
Da 5,01 a 5,50	1,05
oltre	1,10

d) Coefficiente di luminosità e superficie apribile (areazione): è stato quantificato attraverso la valutazione dei maggiori o minori vantaggi che derivano ai singoli per l'areazione degli stessi e luminosità.

Nel caso di specie, l'unità immobiliare oggetto di stima, non possiede i requisiti igienico sanitari per essere adibita ad abitazione. Soltanto due stanze sono dotate di aperture verso l'esterno e comunque la superficie delle stesse è inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento, ai sensi dell'art. 5 del Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 con modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione.

Pertanto sono stati attribuiti i seguenti coefficienti:

Areazione ove $K = (\text{superficie apribile}/\text{Superficie ambiente})$	Coefficiente
Rapporto $K > 0,15$	1,05
Rapporto $K > 0,125$ (minimo requisito - D.M.S. 5/7/1975)	1,00
Rapporto $K > 0,10$	0,90
Rapporto $K > 0,05$	0,80
Rapporto $K < 0,05$	0,70
Per vani con sole luci di tolleranza (scantinati-lucernari) - $K=0,01$	0,50



Per vani totalmente privi di aperture esterne K=0,00 - esclusi i bagni e disimpegno se non collegati con un vano privo di apertura	0,40
Per vani adibiti a bagni-ripostigli-disimpiegni senza areazione - K=0,05	0,70

e) Coefficiente di stato manutentivo : Tale coefficiente tiene conto degli oneri di manutenzione straordinaria che occorre sostenere per ricondurre quelle parti dell'immobile in condizioni normali o ordinarie. I valori sono stati desunti dalle seguenti fonti: L. 392/78; UNI 10750, nonché da apposita manualistica specializzata. La valutazione dello stato viene operata con riferimento al D.M. n. 289 del 9/10/1978.

Pertanto sono stati attribuiti i seguenti coefficienti:

Stato di manutenzione e conservazione	Coefficiente
Normale	1,00
Mediocre	0,90
Più che mediocre	0,80
Scadente	0,50

II-Prima fase processo estimativo - attribuzione coefficienti correttivi.

Sulla scorta delle argomentazioni svolte nel capitolo precedente, si può passare senz'altro alla valutazione delle unità immobiliari in questione. Dalle risultanze degli accertamenti svolti e dalla consultazione della documentazione prodotta in atti, è stato possibile accertare la consistenza delle unità immobiliari, puntualmente calcolata e indicate nei paragrafi precedenti a cui si rimanda per i dettagli. In sintesi le consistenze assunte sono:(cfr. planimetrie di rilievo all.ti n. 16-17)

III-Seconda fase processo estimativo: Indagini di mercato.

Le indagini effettuate e le fonti prese a riferimento, (cfr. all. n. 24) hanno consentito di approntare un coacervo di dati, avente rilevanza e utilità orientativa, il quale costituisce la base di calcolo su cui operare gli ulteriori correttivi particolari, per tener conto degli aspetti intrinseci ed estrinseci propri del bene oggetto di stima.

-Valori medi di mercato per appartamenti.

Le indagini premesse hanno consentito di accertare che il valore al nuovo o in normali condizioni di stato e manutenzione, di immobili destinati a civile abitazione, tipologia appartamento, con riferimento al secondo semestre del 2023, oscilla da 1.050 a 1.500 €/mq., così ottenuti:

A-Fonte: Enti, Istituti di ricerca, Osservatori, Associazioni, etc.

Fonte	localizzazione	Valore min €/mq	Valore max €/mq	Valore medio €/mq
-O.M.I.	Zona periferica- Picine	1.050	1.550	1.300

B-Indagini inferenziali: Portali on line e Agenzie di zona - Prezzi medi richiesti:

Si precisa che l'utilizzo dei prezzi richiesti dalle agenzie di zona (prezzi-offerta) per la vendita di u.i. similari di zona, ai fini delle indagini di mercato puntuali, è conforme alla norma UNI 11612_2016. Pertanto i valori



adottati, sono stati desunti attraverso indagini di mercato inferenziali, e riferiti ad immobili analoghi, rapportati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di perizia, non tenendo comunque conto di quei valori al di fuori della frequenza media addensata, e dei valori di picco, collocati asintoticamente alle estremità della curva Gaussiana, rappresentativa dell'andamento attuale del mercato di scambio. (2021)

Immobilie-superficie	localizzazione	Valore medio (€/mq)	
-Immobilie 1-	Via Calabria	€/mq	1.600
-Immobilie 2-	Via Lazio	€/mq	1.482
-Immobilie 3-	Via Via Trentino	€/mq	1.580
	Media M. 2 - 4662: 3 =	€/mq	1.554

In prima approssimazione, operando la media dei valori suesposti, si può attribuire un valore unitario medio mediato pari a:

Media	Fonte	Valore medio
Media M. 1	Enti, Istituti di ricerca, Osservatori, Associazioni	1.300
Media M.2	Indagini inferenziali: portali on line e agenzie di zona - prezzi medi richiesti	1.554
	Totale	2.854
Media mediata €/mq in c.t.		1.420

IV-Terza fase processo estimativo: Stima degli immobili.

Si può ora procedere alla stima del più probabile valore di mercato attuale degli immobili, al netto delle: ".....decurtazioni sul prezzo di stima in considerazione dello stato di conservazione degli immobili, dei vincoli opponibili, dei costi di sanatorie (art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.)" ossia delle detrazioni operate per spese e oneri di regolarizzazione e riduzione in pristino, divisione, oltre i coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche intrinseche tra cui lo stato di manutenzione e conservazione del bene.

A questo punto può infine procedersi alla individuazione del valore venale attuale delle unità immobiliari che risulta così determinato:

-Attribuzione dei Coefficienti Correttivi.



Stima del valore dell' unità immobiliare

Nelle schede che seguono, è riportata la determinazione del valore di mercato unitario scaturito dall'applicazione dei coefficienti correttivi, precedentemente illustrati, ed il valore di mercato di ogni unità immobiliare.

Il calcolo analitico, i coefficienti correttivi o di deprezzamento applicati per ogni singola unità immobiliare oggetto di valutazione, sono riportati nelle schede estimative di cui al seguito.

Come già riferito, le calcolazioni effettuate, sono state divise per zona, individuate in base: all'altezza, alla destinazione, alle caratteristiche finitorie, al livello di piano e allo stato di manutenzione.

Per utilità di seguito vengono riepilogati i valori di stima desunti dalle schede e tabelle richiamate.

Attribuzione coefficienti:

Ambiente		Coefficienti					
n.	Destinazione	Destinazione	Piano	Luminosità	Altezza	Manutenzione	Prod. coeff.
1	Residenziale priva dei requisiti minimi di cui al DM della Sanità del 5/07/1975 - (equiparabile a magazzino ben rifinito)	0,65	0,80	0,80	0,80	1,00	0,33
2	Corte comune	0,05	0,80	1,00	1,00	1,00	0,04

Ambiente		Superficie commerciale (mq)	Prodotto coeff.ti	Valore unitario corretto €/mq.	Valore parziale €.
n.	Destinazione		Particolari		
1	Residenziale priva dei requisiti minimi di cui al DM della Sanità del 5/07/1975 - (equiparabile a magazzino ben rifinito)	68,68	0,33	472,58	32 456,52
2	Corte comune	97,60	0,04	56,80	5.543,68
Totale in c.t.					38 000,00

Pertanto, il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità immobiliare oggetto di stima, in c.t. è pari ad:

€. 38.000,00

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

Albano Laziale, li 04/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Isopi Eugenio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Emilia n. 26/D, interno 1/D, piano S1
Appartamento al piano seminterrato, distinto con l'interno 1/D, composto da un soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera e bagno.

L'appartamento è privo dei requisiti igienico-sanitari, poiché la superficie finestrata apribile è insufficiente, con un'altezza interna di metri 2,30.

Per accedere all'appartamento, occorre percorrere un'area esterna di circa mq. ,con scale. L'area è censita al Catasto Fabbricati al foglio 56, particella 1538, sub. 513, individuata nell'elaborato planimetrico come "bene comune non censibile ai sub. 509 e 510". Tale area comune, non è stata riportata nell'atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Oliva del 13/12/2011, Rep. 27.763. Attualmente, la stessa viene utilizzata proprio, in via esclusiva, dai proprietari degli appartamenti distinti dall'int, 1/D sub. 510 (u.i. dell'esecutato) e dall'int. 1/E sub. 509.

La superficie lorda è la seguente: - residenziale mq. 68,80; corte comune agli interni 1/e 3 1/D, mq. 97,60. Per una superficie convenzionale di mq. 73,68 (cfr. capitolo consistenza).

Il fabbricato ove è ricompresa l'unità immobiliare è costituito da 8 appartamenti, disposti da tre piani fuori terra ed uno seminterrato, ubicato in zona edificata, località "Marina di Ardea", all'interno del Consorzio Marina di Tor San Lorenza, a circa 100 metri dalla spiaggia.

La tipologia prevalente delle costruzioni presenti nella zona è a palazzina multipiano, di circa 2-4 piani, con presenza di villini indipendenti. Il sistema della mobilità è costituito dalla strada litoranea, SP 601, denominata "Lungomare degli Ardeatini" che collega Ostia (Litorale di Roma), Torvaianica (Lido di Pomezia), Tor San Lorenzo (Lido di Ardea), Lido dei Pini, Lido di Enea, Lido di Cincinnato, Lido delle Sirene (Anzio). La zona è quasi sprovvista di attività ed esercizi commerciale-artigianali, ad eccezione di qualche locale, con apertura stagionale sito sulla Litoranea. I parcheggi, sono a raso lungo le Vie secondarie (Via Emilia, Via Calabria, Via Lazio, Via delle Regioni). I mezzi pubblici di trasporto, sono scarsi.

Prezzo base d'asta: € 38.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 387/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Emilia n. 26/D, interno 1/D, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1538, Sub. 510, Categoria A2	Superficie	73,68 mq
Stato conservativo:	A seguito del sopralluogo eseguito, si è accertato che l'immobile trovasi in normale stato di manutenzione e conservazione. (cfr. servizio fotografico all.02)		
Descrizione:	<p>Appartamento al piano seminterrato, distinto con l'interno 1/D, composto da un soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera e bagno. L'appartamento è privo dei requisiti igienico-sanitari, poiché la superficie finestrata apribile è insufficiente, con un'altezza interna di metri 2,30. Per accedere all'appartamento, occorre percorrere un'area esterna di circa mq. ,con scale. L'area è censita al Catasto Fabbricati al foglio 56, particella 1538, sub. 513, individuata nell'elaborato planimetrico come "bene comune non censibile ai sub. 509 e 510". Tale area comune, non è stata riportata nell'atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Oliva del 13/12/2011, Rep. 27.763. Attualmente, la stessa viene utilizzata proprio, in via esclusiva, dai proprietari degli appartamenti distinti dall'int, 1/D sub. 510 (u.i. dell'esecutato) e dall'int. 1/E sub. 509. La superficie lorda è la seguente: - residenziale mq. 68,80; corte comune agli interni 1/e 3 1/D, mq. 97,60. Per una superficie convenzionale di mq. 73,68 (cfr. capitolo consistenza). Il fabbricato ove è ricompresa l'unità immobiliare è costituito da 8 appartamenti, disposti da tre piani fuori terra ed uno seminterrato, ubicato in zona edificata, località "Marina di Ardea", all'interno del Consorzio Marina di Tor San Lorenzo, a circa 100 metri dalla spiaggia. La tipologia prevalente delle costruzioni presenti nella zona è a palazzina multipiano, di circa 2-4 piani, con presenza di villini indipendenti. Il sistema della mobilità è costituito dalla strada litoranea, SP 601, denominata "Lungomare degli Ardeatini" che collega Ostia (Litorale di Roma), Torvaianica (Lido di Pomezia), Tor San Lorenzo (Lido di Ardea), Lido dei Pini, Lido di Enea, Lido di Cincinnato, Lido delle Sirene (Anzio). La zona è quasi sprovvista di attività ed esercizi commerciale-artigianali, ad eccezione di qualche locale, con apertura stagionale sito sulla Litoranea. I parcheggi, sono a raso lungo le Vie secondarie (Via Emilia, Via Calabria, Via Lazio, Via delle Regioni). I mezzi pubblici di trasporto, sono scarsi.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.		



ALLEGATI

N	Descrizione
1	Copia dell'elaborato redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008
2	Servizio fotografico
3	Planimetria catastale
4	Elaborati planimetrici
5	Visure catastale storica
6	Mappa catastale
7	Copia atto di proprietà del – 13/12/2011 – acquisto esecutato
8	Copia atto di proprietà del 27/11/2002 – acquisto dante causa
9	Planimetria di rilievo
10	Immagini satellitari
11	Verbali di accesso

