

# TRIBUNALE DI VELLETRI

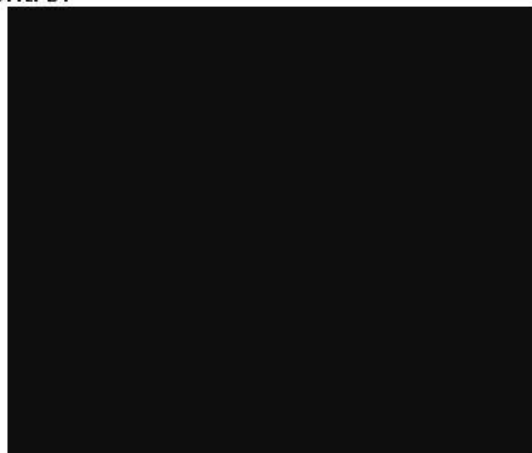
## SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zita Maria Cecilia, nell'Esecuzione Immobiliare 454/2023 del R.G.E.

Promossa da:



Contro:



Intervenuti:



architetto **MARIA CECILIA ZITA**  
Via Canneloli n.5 - 00049 Velletri (RM)

Fax : +39.17.82.26.91.80 - cell.339.22.88.544 - e-mail:mariaceciliazita@inwind.it - pec:mc.zita@pec.archrm.it



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Stima / Formazione lotti .....	13
Riserve e particolarità da segnalare.....	17
elenco ALLEGATI: .....	18



## INCARICO

---

All'udienza del 11/04/2024, la sottoscritta Arch. Zita Maria Cecilia, con studio in Via Canneloli n.5 - 00049 - Velletri (RM), e\_mail mariaceciliazita@inwind.it, PEC mc.zita@pec.archrm.it, Tel. 339 22 88 544, Fax 17 82 269 180, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito<sup>1</sup>.

## PREMESSA

---

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Gran Bretagna n.14, scala B, interno 12, piano 3.
- **(Coord. Geografiche: 41°37'15.9"N 12°27'53.4"E)**

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale posta al terzo piano di un caseggiato a 5 piani fuori terra più piano servizi (attico) e piano interrato destinato a garage, suddiviso in tre scale ospitante al piano terra attività commerciali. La zona a destinazione prevalentemente residenziale è servita da negozi, scuole, trasporto pubblico e si trova a pochi metri dal mare.

L'appartamento servito da ascensore, si compone di ingresso, soggiorno, cucina abitabile, camera da letto con balcone e bagno.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come rilevato dall'Avvocato Elisabetta Frisina che ha redatto la relazione di controllo, la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 sostituito dall'art. 1 Legge n. 302/98, è completa, il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, è stato depositato<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Vedasi allegato A

<sup>2</sup> Vedasi allegato F



## TITOLARITÀ

---

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

- 
- 



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

- [Redacted] (Proprietà 1/2)
- [Redacted] (Proprietà 1/2)

Gli esecutati sono proprietari del bene, in virtù di Atto di Compravendita del Notaio Scipione Valerio Pasquale di Roma, del 21 dicembre 2007, n. rep.28507/12535, trascritto presso Agenzia delle Entrate di Roma 2, il 31 dicembre 2007 ai numeri 97040/50069 di formalità, al momento dell'acquisto, erano coniugati in regime di comunione legale dei beni.

## CONFINI

---

Il bene confina con appartamento int. 11 della scala A, appartamento int. 11 della scala B, chiostrina, scale condominiali, distacco verso spazi comuni, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Per il calcolo della consistenza e della superficie commerciale si è fatto riferimento al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare<sup>3</sup>, che per questa tipologia immobiliare e per

---

<sup>3</sup> Vedasi allegato G





la sua specifica utilizzazione, adottando il criterio di calcolo stabilito dal D.P.R. 138/98, indica debba essere calcolata sommando:

- A - superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, calcolati fino allo spessore massimo di 50 cm e nei tratti confinanti con le parti di uso comune, o con altre unità immobiliari, fino alla mezzera, per uno spessore massimo di 25 cm.

+

- B - superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento quali balconi, terrazzi e portici, che secondo i criteri indicati nel D.P.R. 138/98, allegato C, qualora siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali), deve essere computata nella misura del 30% fino a metri quadrati 25, nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25.

Dunque, eseguiti i rilievi metrici, si è determinata la superficie commerciale di detto bene:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,85 mq	66,05 mq	1	66,05 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	3,70 mq	4,18 mq	0,30	1,25 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				67,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,30 mq		

**Il bene non è comodamente divisibile in natura.**

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
impianto meccanografico		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 707, Sub. 34 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita Lire 1.448 Piano 3
Dal <b>02/01/1995</b> al <b>29/10/2005</b>	<i>COSTITUZIONE del 02/01/1995 in atti dal 18/01/1995 (n. 17Cl.311/1994)</i>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 707, Sub. 34 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani

		Rendita Lire 780.000 Piano 3
Dal <b>29/10/2005</b> al <b>21/12/2007</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 707, Sub. 34 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 402,84 Piano 3
Dal <b>21/12/2007</b> al <b>26/04/2024</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 707, Sub. 34 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 69 mq Rendita € 402,84 Piano 3

I titolari catastali attuali indicati nella visura storica, corrispondono a quelli reali.

La visura storica riporta come titolari i medesimi soggetti risultanti dagli atti di compravendita succedutesi nel ventennio<sup>4</sup>.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
31	707	34	A3	3	4	69 mq	402,84 €	3	

### **Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale presentata in data 03/10/1970 è conforme a quanto rappresentato sui grafici allegati al Titolo Edilizio rilasciato per l'edificazione dell'immobile e allo stato dei luoghi.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, hanno consentito l'individuazione dell'immobile si segnala tuttavia che il numero civico esatto è il n.14 in luogo del n.13 indicato nelle visure catastali.

<sup>4</sup> Vedasi allegato C



La sottoscritta ha provveduta a rettificare il dato, inoltrando specifica istanza all'Agenzia delle Entrate.

**L'indirizzo corretto è Via Gran Bretagna n.14.<sup>5</sup>**

---

## STATO CONSERVATIVO

---

Buono lo stato conservativo dell'appartamento.

---

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nulla.

---

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'accesso al bene, per la verifica delle caratteristiche costruttive e per la determinazione della consistenza, è avvenuto in data 28 maggio 2024<sup>5</sup>.

Si è accertato che l'appartamento, posto al terzo piano è servito da ascensore e si compone di ingresso, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e camera da letto, oltre ad un balcone.

**STRUTTURA:** la costruzione dell'immobile, come dedotto dai documenti presenti nel fascicolo comunale, è avvenuta tra il 1967 e il 1970. La struttura portante è costituita da una gabbia in c.a. con solai in latero/cemento, fondazioni a plinti.

**IMPIANTI:** l'immobile è dotato di impiantistica, priva di certificazione, risalente all'epoca di costruzione, per la quale si ritiene sia stata effettuata la normale manutenzione ordinaria resasi necessaria negli anni; sono presenti l'impianto citofonico, l'impianto tv collegato ad antenna terrestre/satellitare, impianto idrico-sanitario con adduzione acqua dall'acquedotto comunale e scarico in fognatura comunale, impianto termico costituito da caldaia alimentata a gas metano e piastre in alluminio.

**FINITURE ESTERNE:** il fabbricato è in cortina con fasce marcapiano intonacate e tinteggiate bianche.

**FINITURE INTERNE:** le pareti sono intonacate e tinteggiate, il bagno e la cucina hanno pareti rivestite in gres ceramico; gli infissi in alluminio con doppio vetro, sono schermati da avvolgibili in plastica; i pavimenti interni sono in graniglia di marmo e gres porcellanato nel bagno e in cucina; le porte a

---

<sup>5</sup> Vedasi allegati C

<sup>6</sup> Vedasi verbale sopralluogo allegato B





battente sono del tipo tamburato laccate bianche talune con inserti in vetro; il portoncino d'ingresso in legno è blindato.

DATI DIMENSIONALI: di seguito la tabella riportante le superfici e altezze di ogni ambiente nello stato attuale come rilevato:

	DESTINAZIONE D'USO	S.U.	S.L.	H.
		mq	mq	m
PIANO TERZO	INGRESSO	4,25		3,00
	DISIMPEGNO1	3,70		
	SOGGIORNO	15,10		
	CUCINA	12,45		
	BAGNO	4,45		
	CAMERA1	16,90		
	<b>TOT.</b>	<b>56,85</b>	<b>66,05</b>	
	BALCONE 1	3,70	4,18	
	<b>TOT.</b>	<b>3,70</b>	<b>4,18</b>	

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 07/12/2023. Il G.E., su istanza del Custode Giudiziario, si è espresso ritenendo il contratto non opponibile alla procedura e neppure valido nei confronti della stessa (in quanto stipulato da soggetto non legittimato anche alla luce del suo, non opponibile titolo di godimento che però non lo abilitava a trarre frutto dal cespite). Ha comunque autorizzato la precaria permanenza dell'occupante ordinando la corresponsione dei canoni di locazione alla procedura esecutiva in persona del Custode Giudiziario.<sup>7</sup>

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>28/03/1985</b> al <b>24/03/2006</b>		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Macri Antonio	28/03/1985	22108	

<sup>7</sup> Vedasi allegato A





		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	30/03/1985	8559	6701
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/03/2006 al 21/12/2007		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/03/2006	68	517
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/03/2006 al 21/12/2007			ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ		
	Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notao Scipione Valerio		21/12/2007	28507	12535
	Trascrizione				
	Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 2		31/12/2007	97039	50068
	Registrazione				
	Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO DI COMPRAVENDITA			



Dal 21/12/2007	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notao Scipione Valerio	21/12/2007	28507	12535
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	31/12/2007	97040	50069
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al certificato notarile e alla relazione preliminare in atti e si riporta quanto dedotto:

### *Inscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO

Iscritto a ROMA 2 il 21/12/2007

Reg. gen. 97041 - Reg. part. 28174

Quota: 100/100

Importo: € 315.000,00

A favore di [REDACTED]

Rogante: Notaio Scipione Valerio

Data: 21/12/2007 N° repertorio: 28508 N° raccolta: 12536

- **DECRETO INGIUNTIVO**



Iscritto a ROMA 2 il 25/01/2022

Reg. gen. 3037 - Reg. part. 413

Quota: 100/100

A favore di

Rogante: Tribunale DI Velletri

Data: 22/09/2021 N° repertorio: 2415

### Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Iscritto a ROMA 2 il 21/12/2023

Reg. gen. 70185 - Reg. part. 50493

Quota: 100/100

A favore di

Sull'immobile oggetto del pignoramento, si rileva atto di preliminare di compravendita rogato dal Notaio Scialpi Umberto, il 13 novembre 2023, Repertorio 14337/8709, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA 2 il 14 novembre 2023 ai nn.62249/44449 di formalità, in favore di contro gli esecutati per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni<sup>8</sup>.

## NORMATIVA URBANISTICA<sup>9</sup>

A seguito delle ricerche effettuate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Pomezia, si è potuto accertare che l'area su cui insiste l'immobile ricade:

- secondo il P.R.G. vigente, adottato con Delibera n. 4246 del 20/11/74 in "Zona B di completamento";
- secondo il PTPR approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, ricade all'interno della zona sottoposta vincolo : "Protezione delle fasce costiere marittime relativa fascia di rispetto di 300 metri".

L'intero territorio di Pomezia, ricade in zona sismica 2/Sottozona sismica 2B.

<sup>8</sup> Vedasi allegato F

<sup>9</sup> Vedasi allegato E



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di Nulla Osta n. 3481 del 04/08/1967 e successivo Nulla Osta n. 4712 rilasciato il 16/05/1970 per varianti in corso d'opera<sup>10</sup>.

### *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.

Dal confronto tra i grafici allegati ai titoli e lo stato attuale dell'immobile così come rilevato, si è constatata la sostanziale conformità a meno dello spostamento del tramezzo tra ingresso e disimpegno e della chiusura di una porta.

E' evidente che dette difformità sono state compite contestualmente la realizzazione dell'immobile tanto che la planimetria catastale depositata il 3 ottobre 1970 rappresenta lo stato dei luoghi nello stato di fatto ora rilevato.

Ai sensi dell' Art. 34-bis comma 2-bis del D.P.R. 380/2001 modificato ed integrato dal decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024, *"...Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.."*

Quindi ai sensi del comma 3:

*"... Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali..."*

Per tale ragione si può dichiarare la sostanziale conformità dello stato dei luoghi con i progetti allegati ai titoli.

---

<sup>10</sup> Vedasi allegato E





## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

Il Condominio per spese condominiali non pagate si è costituito ed è intervenuto nella procedura esecutiva vantando un credito di € 8.059,05, come dedotto dalla documentazione presente nel fascicolo telematico.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

La scelta del criterio di stima, visto lo scopo che essa si prefigge e le caratteristiche del bene da stimare, è il criterio del più probabile valore di mercato, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

*(riferimenti bibliografici: Mario Polelli "Nuovo trattato di Estimo" Maggioli Editore; Raffaele Gigante "Il manuale del consulente tecnico" Il Sole 24 ore; Marco Simonotti "Metodi di stima immobiliare" Dario Flaccovio editore).*

Considerato che, definito il criterio, la formulazione del giudizio di stima, può fondarsi su diversi procedimenti, che rappresentano ciascuno una diversa modalità di applicazione del metodo comparativo, la C.T.U. ha ritenuto opportuno seguire, per la determinazione del valore del bene in esame, il procedimento di stima per confronto diretto.

Tale processo estimativo, di tipo sintetico, si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione, con altri beni di caratteristiche simili di cui sia noto il prezzo, e consta sostanzialmente di tre momenti operativi:

- 1-Indagine intesa a reperire dati storici relativi a beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;
- 2-formazione di una scala dei prezzi in funzione di parametri predefiniti;
- 3-Inserimento del bene da valutare nel gradino della scala dei prezzi che per caratteristiche è più vicino.

I prezzi e i valori rilevati dall'analisi, parametrati alla consistenza dei beni, forniranno una serie di valori unitari riferiti alla "superficie commerciale" definita in metri quadrati, che moltiplicati per la superficie consentiranno di ottenere il Valore del bene:

$$V = SL \times V/mq$$

dove:

V = valutazione immobile

SL = superficie lorda in mq

V/mq = valore a metro quadro



Il più probabile valore di mercato dell'immobile, è stato quindi determinato confrontando il bene, con immobili aventi caratteristiche similari tenendo presente che si hanno valori più alti, o più bassi di quelli medi della zona, in funzione di:

a. caratteristiche posizionali estrinseche (localizzazione, posizione, qualità del tessuto urbano, facendo riferimento all'ambito urbano in cui l'immobile è collocato e quindi dotazione di servizi pubblici, quali per esempio i mezzi di trasporto, servizi di quartiere e servizi commerciali, presenza di attività terziarie qualificanti e di servizi pubblici, parcheggi, valori ambientali, ecc.);

b. Caratteristiche posizionali intrinseche (la panoramicità, l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità, la quota del piano stradale, ecc.);

c. Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura (impianti, pavimentazioni, infissi, rivestimenti, ecc.);

d. Caratteristiche produttive (regime fiscale, sfitti, inesigibilità, vincoli, oneri di manutenzione straordinaria, ecc.).

Considerato che, tra le caratteristiche elencate, quelle di tipo "a." sono caratteristiche che possiamo considerare già assorbite nei valori del range individuato, atteso che, i valori individuati sono riferiti proprio alla zona in esame e, quindi, tengono già conto delle "qualità" localizzative mentre, quelle di tipo "d." non sono per il caso in esame pertinenti, le caratteristiche che hanno rilevanza ai fini della loro influenza sul valore di mercato nel caso in esame, sono le caratteristiche posizionali intrinseche, tecnologiche e di finitura.

Dette caratteristiche, analizzate nel dettaglio, vengono di seguito sommariamente elencate:

- b. Caratteristiche posizionali intrinseche:

- L'appartamento ubicato al piano terzo, ha affacci sul fronte Sud-Ovest verso il mare e verso la chiostrina interna sulla quale affacciano cucina e bagno. Gli ambienti ben arieggiati sono luminosi, inesistenti le qualità di affaccio e veduta;

c. Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura:

-la costruzione strutturalmente non presenta evidenti dissesti in atto, la dotazione impiantistica è appena sufficiente, priva delle certificazioni richieste per legge;

- da un punto di vista distributivo l'appartamento è funzionale ma le finiture sono datate, di nessun particolare pregio.

Eseguite le indagini di mercato, sono stati individuati nella medesima zona, immobili in vendita aventi caratteristiche affini. Di seguito si riporta la tabella dove sono stati riportati sinteticamente gli annunci pubblicitari rilevati:



TIPOLOGIA	INDIRIZZO	CONSISTENZA	VALORE	P. U.
appartamento	Via di Ponente,9	85	€ 72 750,00	€ 855,88
appartamento	Via Svezia	85	€ 89 000,00	€ 1 047,06
appartamento	Viale Danimarca	70	€ 79 000,00	€ 1 128,57
appartamento	Via Rumenia	60	€ 69 000,00	€ 1 150,00
appartamento	Via Ischia	65	€ 79 000,00	€ 1 061,54
appartamento	via pola,105	85	€ 105 000,00	€ 1 235,29
appartamento	Lungomare delle Ardeatine, 438	82	€ 110 000,00	€ 1 341,46
appartamento	Lungomare delle Sirene,304	90	€ 129 000,00	€ 1 433,33
appartamento	Via Altofonte	82	€ 120 000,00	€ 1 463,41
appartamento	Via degli Argonauti	65	€ 98 000,00	€ 1 507,69
appartamento	Via Colonia,41	78	€ 119 000,00	€ 1 525,64
appartamento	Via Levante,51	75	€ 118 000,00	€ 1 573,33
appartamento	Via La Spezia	67	€ 109 000,00	€ 1 626,87
appartamento	Via Lisbona	75	€ 130 000,00	€ 1 733,33
appartamento	Via Colonia,40	80	€ 139 000,00	€ 1 737,50
appartamento	Via Gran Bretagna	62	€ 109 000,00	€ 1 758,06
appartamento	Via Zara	78	€ 139 000,00	€ 1 782,05
appartamento	viale danimarca	64	€ 115 000,00	€ 1 796,88
appartamento	Via Odessa	75	€ 135 000,00	€ 1 800,00
appartamento	Via Montevarchi,4	60	€ 110 000,00	€ 1 833,33
appartamento	Via Colonia	61	€ 119 000,00	€ 1 950,82
appartamento	Via Francoforte	65	€ 129 000,00	€ 1 984,62
appartamento	Lungomare delle Sirene, 372	70	€ 140 000,00	€ 2 000,00
appartamento	Via Mari,10	70	€ 143 000,00	€ 2 042,86

Scartando gli annunci anomali generati da sottostime e/o sovrastime, tenuto presente che i prezzi rilevati dagli annunci pubblicati sui siti web delle più importanti Agenzie Immobiliari, hanno margini di trattativa dell'ordine del 10%-20%, la media dei prezzi rilevati, applicando un ribasso dell'ordine del 15%, è di € 1 331,83/mq.

Considerando quindi l'ubicazione, lo stato conservativo, il taglio dell'immobile facilmente collocabile sul mercato, la sottoscritta ritiene indicare un prezzo unitario di **1.350,00€/mq.**

Tale valore è stato comparato con i prezzi indicati da listini ufficiali pubblicati dalla Borsa Immobiliare di Roma e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta per ogni Comune, diviso per Fasce (*centrale, semicentrale e periferica*) e Microzone Catastali, per ciascuna delle tipologie edilizie (*artigianale, commerciale, abitativa, ecc...*), i valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'istituto.

In particolare, accertato che:

- il B.I.R. (*edito dalla Camera di Commercio in collaborazione con Tecnoborsa ed.2° semestre 2023*), indica una forbice di valori tra €1.050,00-€1.500,00/mq, riferendo il dato ad abitazioni civili in tutto il territorio di Pomezia non distinguendo dunque tra le varie zone e le varie tipologie;
- l'O.M.I., (*2° semestre 2023*) nella zona definita "Suburbana/TORVAIANICA" indica una forbice di



valori che oscillano tra €1.200,00-€1.750,00/mq per la tipologia "abitazioni civili", con stato conservativo definito "normale", - Codice zona E1;

appare evidente che il prezzo unitario individuato per l'immobile è da ritenere congruo, quindi calcolata la consistenza, è stata eseguita la stima di seguito esplicitata:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Pomezia (RM) - Via Gran Bretagna n.14, scala B, interno 12, piano 3.	67,30 mq	1.350,00 €/mq	€ 90.855,00	100%	€ 90.855,00
Valore di stima:					€ 90.855,00

Valore di stima: € 90.855,00 in cifra tonda €90.800,00.

**Valore finale di stima: € 90 800,00**

**Prezzo a base d'asta : € 90 800,00**

*(diconsi euro novantamilaottocento//00)*

La scrivente ha ritenuto quindi opportuno procedere alla formazione di un **lotto unico** così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Gran Bretagna n.14, scala B, interno 12, piano 3.  
Unità immobiliare a destinazione residenziale posta al terzo piano di caseggiato a 5 piani fuori terra più piano servizi (attico) e piano interrato destinato a garage, suddiviso in tre scale ospitante al piano terra attività commerciali.  
L'appartamento servito da ascensore, si compone di ingresso, soggiorno, cucina abitabile, camera da letto con balcone e bagno.  
La zona a destinazione prevalentemente residenziale è servita da negozi, scuole, trasporto pubblico e si trova a pochi metri dal mare.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 707, Sub. 34, Categoria A3
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: € 90.800,00.





## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Sull'immobile oggetto del pignoramento, si è rilevato un atto di preliminare di compravendita sottoscritto tra i debitori e ██████████ in data successiva alla notifica del pignoramento immobiliare e trascritto antecedentemente alla trascrizione di quest'ultim. In forza del titolo è stato stipulato un contratto di locazione ad uso abitativo e attualmente l'immobile risulta occupato.

Il G.E., su istanza del Custode Giudiziario, ha ritenuto il Contratto d'affitto non opponibile alla procedura e neppure valido nei confronti della stessa (*in quanto stipulato da soggetto non legittimato anche alla luce del suo, non opponibile titolo di godimento che non lo abilitava a trarre frutto dal cespite*), ma ha comunque autorizzato la precaria permanenza dell'occupante ordinando la corresponsione dei canoni di locazione alla procedura esecutiva in persona del custode giudiziario<sup>11</sup>.

\*\*\*\*\*

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

Velletri, li 07/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Zita Maria Cecilia

---

<sup>11</sup> Vedasi allegato A



## ELENCO ALLEGATI:

---

- A - DOCUMENTI FASCICOLO TRIBUNALE
- B – VERBALE SOPRALLUOGO
- C - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- D - DOCUMENTAZIONE INERENTE L'IMMOBILE (rilievo metrico-fotografico)
- E - DOCUMENTAZIONE ASPETTO URBANISTICO-EDILIZIO
- F - DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE (certificato notarile-relazione di controllo – titoli –ispezioni ipotecarie)
- G - DOCUMENTAZIONE A SUPPORTO DELLA STIMA
- H - DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

