

TRIBUNALE DI VELLETRI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA
PROCEDURA ESECUTIVA n. **288/2023** R.G.Es.
(Udienza **22.02.2024**)

PRISMA SPV S.r.l.

C.F.: 05028250263 con sede legale in via Lungotevere Flaminio n. 18 – Roma
quale cessionaria pro soluto nell'ambito di una operazione unitaria di cartolarizzazione ai sensi della Legge 130/1999,
di un portafoglio di crediti in sofferenza già di titolarità di Unicredit spa (C.F. 00348170101)

e per essa quale mandataria per la gestione del credito

DOVALUE S.p.a.,

P.I.: 02659940239
con sede legale in via dell'Agricoltura n. 7
Verona

Esecutata

XXXXXXXXXXXX

C.F. : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Nata a XXXXX il XXXXXXXXXXXX Residente in XXXXXXXXXXXX Via
XXXXXXXXXXXXXXXX

Intervenuti

NESSUNO

Giudice dell'esecuzione: Dott. Enrico COLOGNESI

VILLINO con GARAGE/CANTINA e TERRENO DI PERTINENZA

sito in Ardea (RM), Loc. Castagnetta, Via dei Due Poderi n. 2
Piano S1 e Terra
censito al Fg. 40 Part. 896/897 sub 1-2



STUDIO TECNICO

ARCH. ANNA MARIA CAMPAGNA

via S. Agostino F trav. n. 12
00032 Carpineto Romano (RM)
C.F. CMPNMR69L48C858I
annama.campagna@gmail.com
am.campagna@pec.archrm.it
cell. 3471151317

<i>Rinviata al</i>
30.05.2024
18.07.2024

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. CAMPAGNA Anna Maria, nell'Esecuzione Immobiliare
288/2023 del R.G.E.

SOMMARIO

Incarico.....	.....
Procedura promossa da .....	.....
Parte procedente.....	.....
Esecutata-----	-----
Creditori interventi-----	-----
Comproprietari.....	.....
Premessa .....	.....
Descrizione .....	.....
Lotto Unico.....	.....
Completezza documentazione ex art. 567 .....	.....
Titolarietà .....	.....
Confini.....	.....
Consistenza alla data del sopralluogo.....	.....
Cronistoria Dati Catastali .....	.....
Dati Catastali .....	.....
Stato conservativo .....	.....
Parti Comuni.....	.....
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	.....
Stato di occupazione .....	.....
Provenienze Ventennali.....	.....
Formalità pregiudizievoli .....	.....
Regolarità edilizia .....	.....
Vincoli od oneri condominiali .....	.....
Stima / Formazione lotti .....	.....
Riepilogo bando d'asta.....	.....
Lotto n. Unico .....	.....
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 288/2023 del R.G.E.....	.....

INCARICHI

- ❖ In data 14.11.2023 la sottoscritta **Arch. Campagna Anna Maria**, con studio in Via S. Agostino la Traversa n. 12 - 00032 Carpineto Romano (RM), email annama.campagna@gmail.com, PEC am.campagna@pec.archrm.it, cell. 3471151317, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. per la P.E. 288/2023 con **Udienza al 22.02.2024** ed in data 24.01.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito per la redazione dell'elaborato peritale, oggetto della procedura (Vedasi All. 1A):

VILLINO con GARAGE/CANTINA e TERRENO DI PERTINENZA

sito in Ardea (RM), Loc. Castagnetta, Via dei Due Poderi n. 2

Piano S1 e Terra

censito al Fg. 40 Part. 896/897 sub 1/2

- ❖ In data 02.05.2024 veniva nominato quale custode della procedure l' **Avv. Salvatore DI MARCO** - C.F. DMRSVT83M31H501H con studio in Via Gramsci 116 Nettuno Telefono 333.2996836 EMAIL studiolegale.dimarco@libero.it, PEC: salvatore.dimarco@oav.legalmail.it (Vedasi All. 1B).

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV S.r.l. (Vedasi All. 2):

C.F.: 05028250263

con sede legale in via Lungotevere Flaminio n. 18 – Roma

quale cessionaria pro soluto nell'ambito di una operazione unitaria di cartolarizzazione ai sensi della Legge 130/1999, di un portafoglio di crediti in sofferenza già di titolarità di Unicredit spa (C.F. 00348170101)

e per essa quale mandataria per la gestione del credito

DOVALUE S.p.a.,

P.I.: 02659940239

con sede legale in via dell'Agricoltura n. 7

Verona

rappresentata e difesa dallo Studio Legale:

dall'**Avv. Elio LUDINI** (C.F. LDNLEI46H30H501H) del Foro di Roma

con Studio Legale in Via Alberico n. 11

00193 Roma

Tel. 066877917

PEC: studiolegaleludini@legalmail.it

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXX

C.F. : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Residente in XXXXXX, Via XXXXXXXXXXXXXXXX

rappresentata e difesa dall'Avv. Luciacristina Arquilla di Roma come da dichiarazione dell'esecutata in sede di sopralluogo del 15.07.2024.

CREDITORI INTERVENUTI:

Come riportato nella documentazione agli atti NON RISULTANO CREDITORI INTERVENUTI.

CREDITORI ISCRITTI:

Come riportato nella documentazione agli atti NON RISULTANO CREDITORI ISCRITTI.

COMPROPRIETARI:

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

PREMESSA

Come riportato nella **Relazione Preliminare** (Vedasi All. 3B) redatta dall'Avv. Salvatore DI MARCO in data 26.03.2024, l'esecuzione del pignoramento immobiliare segue l'intimazione contenuta nel precetto di pagamento.

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

L'**atto di precetto** e il **pignoramento** risultano notificati regolarmente e nel rispetto dei termini del codice di procedura civile.

L'**istanza di vendita** è stata depositata telematicamente il 25.07.2023 quindi risulta rispettato il termine dei 45 gg. dal perfezionamento della notifica del pignoramento (30.06.2023).

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

A FAVORE DI

PRISMA SPV S.r.l., (Vedasi All. 2):

C.F.: 05028250263

con sede legale in via Lungotevere Flaminio n. 18 – Roma

quale cessionaria pro soluto nell'ambito di una operazione unitaria di cartolarizzazione ai sensi della Legge 130/1999, di un portafoglio di crediti in sofferenza già di titolarità di Unicredit spa (C.F. 00348170101)

E CONTRO

XXXXXXXXXXXXXX

C.F. : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nata a XXXXXXXXXXXXXXXX

Residente in XXXXXXXXXXXXXXXX

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Tutto ciò premesso SI RICHIEDE

al Tribunale di Velletri, l'esecuzione forzata, del seguente cespite, di proprietà dell'esecutata per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e precisamente:

VILLINO con GARAGE/CANTINA e TERRENO DI PERTINENZA

sito in Ardea (RM), Loc. Castagnetta, Via dei Due Poderi n. 2

Piano S1 e Terra

censito al Fg. 40 Part. 896/897 sub 1/2

DESCRIZIONE sintetica

TRATTASI DI (Vedasi All. 4A):

di immobile sito a circa 5 km dal centro urbano, vero e proprio, del Comune di Ardea; in una zona prettamente residenziale.

In particolare trattasi di **Villino con annesso garage/cantina al piano seminterrato ed abitazione al piano primo rialzato, con giardino di pertinenza su quattro lati.**

SOPRALLUOGO (Vedasi All. 4B):

In data **15.07.2024** la scrivente alle ore 17:45 si è recata presso l'immobile, oggetto di pignoramento, ed ha potuto eseguire il rilievo fotografico e strumentale della UIU, oggetto della presente relazione.

La scrivente conferma che la U.I.U., oggetto della P.E. 288/2023, è la seguente:

VILLINO con GARAGE/CANTINA e TERRENO DI PERTINENZA
sito in Ardea (RM), Loc. Castagnetta, Via dei Due Poderi n. 2
Piano S1 e Terra
censito al Fg. 40 Part. 896/897 sub 1/2

La scrivente fa presente che il sopralluogo è stato eseguito alla presenza dell'esecutata che si è resa disponibile a far eseguire il sopralluogo (Vedasi All. 4B), di cui si allega copia.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prodotta in atti, è necessaria ex art. 567 c.p.c. ed è idonea oltre che completa.

Nel fascicolo della procedura, infatti è presente (Vedasi All. 3A - 3B):

- ❖ la Relazione preliminare è stata redatta dall'Avv. Salvatore DI MARCO (C.F. DMRSVT83M31H501H) del Foro di Roma con Studio Legale in Via Gramsci 116 Nettuno (Roma) - PEC: salvatore.dimarco@oav.legalmail.it redatta in data 26.03.2024;
- ❖ La certificazione notarile ex art. 567 cpc è stata redatta dal Notaio Niccolò Tiecco in data 04.09.2023 e depositata dall' Avv. Elio LUDINI (C.F. LDN LEI 46H30 H501H, studiogaletudini@legalmail.it) legale della DoValue S.p.A., con sede legale in Verona, Viale dell'Agricoltura 7, C.F. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Verona n. 00390840239

TITOLARITÀ

L'immobile, oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

XXXXXXXXXXXXXX

C.F. : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nata XXXXXXXXX

Residente in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giusto Decreto di trasferimento del Tribunale di Roma il 02.05.2005 Rep. 1502 trascritto presso l'Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 03.06.2005 al n. 20358 di formalità, contro Sergio DELLAGO nato a Pomezia il 16.10.1952 per i diritti di 1/1 di piena proprietà

N.B. LA SCRIVENTE FA NOTARE CHE NELL'ATTO DI DONAZIONE DEL 14.07.1988 REP. 16027/3046 A ROGITO NOTAIO ENZO RICCARDI IN VIRTU' DEL QUALE IL SIG. DALLAGO GUERINO (C.F. DLLGRN27D14Z118T) DONA AL FIGLIO, IL SIG. DALLAGO SERGIO (C.F. DLLSRG52R16G811P), L'IMMOBILE IN QUESTIONE, SI DISPONE LA DONAZIONE NON SOLO DELL'APPARTAMENTO (FG. 40 PART. 896/897 SUB 1-2) **MA ANCHE "QUOTA DI COMPROPRIETA' PARI AD UN QUARTO DELL'INTERO DELLA STRADA PRIVATA, DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO 40 PART. 898 DI ARE 4,57 CONFINANTE CON PART. 894, 897 E 892".**

A tal fine si allega:

- Relazione Preliminare (Vedasi All.to 3A)
- Certificato Notarile (Vedasi All.to 3B)

CONFINI

La particella su cui insiste il compendio, oggetto della presente, confina con via, con part. 443, 772, 3730, 4462, salvo altre.

CONSISTENZA ALLA DATA DEI SOPRALLUOGHI (VEDASI ALL.TO 4A).

In sede di sopralluogo, la scrivente ha eseguito un rilievo dello stato di fatto, di cui, nella tabella seguente, si riportano le superfici utili:

SUP. UTILE CALPESTABILE (MQ)		
P.T.RIALZATO	SOGGIORNO	29,7
	CUCINA	24,5
	LETTO 1	16,4
	LETTO 2	16,6
	LETTO 3	24,5
	DISIMPEGNO	17,45
	BAGNO 1	10,87
	BAGNO 2	3,84
		143,86
P.S1	GARAGE/CANTINA	150
P.T.R.	VERANDA	41,35
P.T.	GIARDINO	800 circa
P.T.RIALZATO	SUP. LORDA RESID.	150
P.S1	SUP. LORDA NON RESID.	150

CRONISTORIA DATI CATASTALI (VEDASI ALL.TO N. 5).

Dalla Relazione Preliminare, di cui in allegato, e dalla Visura storica del NCEU, si evince che la U.I.U. in questione è stata costituita come segue:

- *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*
- *Variazione del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario*
- *Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario*
- *CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 16/01/1991 (n. 41627/1988)*
- *COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 41627/1988);*

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (C.F.)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	896	1		A/7	3	7 vani		939,95	3°	897

A tal fine si allega:

Estratto di Mappa

Visura

Planimetria

Elenco immobili

Corrispondenza catastale

DAL CONFRONTO TRA IL RILIEVO ESEGUITO E LA PLM CATASTALE NON SI RILEVANO DIFFORMITA'

STATO CONSERVATIVO (VEDASI ALL.TO N. 4 - 6 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA).

Trattasi di un villino indipendente, da cielo a terra, con terreno circostante, avente accesso direttamente da via dei Due Poderi n. 2;

Il fabbricato, costruito nell'anno 1976, come da perizia giurata allegata alla domanda di condono agli atti dell'Ufficio del Comune, si presenta non in ottime condizione, sembrerebbe non essere stato mai oggetto di manutenzione;

Si nota un avvallamento del pavimento della veranda e delle lesioni con fuoriuscita dei ferri su uno dei pilastri che sorregge la copertura in corrispondenza sempre della veranda;

Tutti gli impianti necessitano di manutenzione; la esecutata ha dichiarato che non è presente l'allaccio in fogna (vedasi verbale di sopralluogo);

il rifornimento idrico avviene attraverso un pozzo, costruito dalla esecutata e pertanto occorre verificare il titolo autorizzativo presso il Comune;

Non essendo stato possibile salire sul tetto di copertura piana, occorre verificare lo stato conservativo della copertura anche se dall'interno, non sono state rinvenute infiltrazioni di umidità (anche se alcune stanze presentano a soffitto pannelli sembrerebbero del tipo isolanti).

La U.I.U. in oggetto, presenta una superficie complessiva paria a:

SUP. UTILE USO RESIDENZIALE CALPESTABILE: circa appartamento mq 143,86

SUP. UTILE NON RESIDENZIALE: garage/cantina circa mq 150

SUP. UTILE NON RESIDENZIALE: veranda circa mq 41,35

Un portoncino in legno immette direttamente in un corridoio dove a sinistra troviamo un ampio soggiorno e a destra una ampia cucina, entrambe con affaccio sulla ampia veranda. Proseguendo troviamo la zona notte, con tre camere, e due bagni. Il tutto si presenta in condizioni manutentive/conservative abbastanza scarse .

Il piano seminterrato che da progetto approvato dovrebbe essere un unico vano con destinazione garage/cantina, in realtà si presenta diviso in n. 2 UIU:

- Il vano con ingresso a sinistra è in realtà un grande locale deposito, con pavimento in cemento e privo di ogni rifinitura;
- Il vano con ingresso a destra presenta un uso residenziale con angolo cottura, soggiorno, camera e bagno, scarsamente rifinito e manutentuto, con impianto elettrico non funzionante, odore di umidità e molto buio, essendo seminterrato.

Il giardino di pertinenza che circonda l'immobile per 4 lati, si presenta in uno stato di completo abbandono. In corrispondenza della porzione di giardino, sul lato posteriore, troviamo un fabbricato in muratura con copertura in eternit, allo stato grezzo.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti reperiti non si evince nulla.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Vedasi Certificato di Idoneità Statica, allegato alla domanda di condono agli atti dell'Ufficio Condono del Comune (Vedasi All. 7).

STATO DI OCCUPAZIONE

In occasione del sopralluogo del 16.07.2024 alla presenza dell'esecutata, la scrivente ha potuto verificare che l'immobile risultava occupato ed ammobiliato;

PROVENIENZE VENTENNALI

A tal fine vedasi:

- Relazione Preliminare (Vedasi All.to 3A)
- Certificato Notarile (Vedasi All.to 3B)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

A tal fine vedasi:

- Relazione Preliminare (Vedasi All.to 3A)
- Certificato Notarile (Vedasi All.to 3B)

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di accesso agli atti, il Comune ha consegnato la seguente documentazione (Vedasi All.to 9):

1. Trattasi di immobile realizzato senza titolo, come dichiarato nell'Atto di donazione del 14.07.1988 Rep. 16027/3046 (Vedasi All.to 8);

2. Domanda di sanatoria in data 25.03.1986 prot. 7993/86 n. progressivo 0088628207 pratica n. 3521 presentata dal sig. Dallago Sergio (C.F. DLLSRG52R16G811P) (Vedasi All.to 9A);
3. In data 04.11.1996 prot. 36332 il sig. Sergio Dallago trasmette documentazione integrativa alla domanda di condono edilizia del 25.03.1986 prot. 7993 pratica 3521 (Vedasi All.to 9B);
 - a) *Accatastamento*
 - b) *N. 3 grafici di progetto*
 - c) *Perizia giurata dimensioni e stato delle opere*
 - d) *Certificato idoneità statica*
 - e) *Attestazione pagamento Oblazione dalla rata n. 2 alla 16*
 - f) *Attestazione pagamento Oneri Concessori e diritti di istruttoria per un totale di £ 1.146.000*
 - g) *Certificato storico di residenza*
 - h) *Num. 4 fotografie*
 - i) *Copia atto di proprietà*
 - j) *Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà;*
4. In data 07.02.2008 il Comune richiede documentazione integrativa ai fini del rilascio della Concessione in sanatoria (Vedasi All.to 9C);
5. In data 10.03.2008 prot. 12480 la sig.ra XXXXXXXXXXXXX, in qualità di attuale proprietaria, in riferimento alla domanda di condono edilizia del 25.03.1986 prot. 7993 pratica 3521 presenta documentazione integrativa (Vedasi All.to 9D):
 - a) *Versamento diritti di segreteria*
 - b) *Relazione tecnica*
 - c) *PLM catastali conformi*
 - d) *Pratica richiesta allaccio in pubblica fognatura*
 - e) *Documento di riconoscimento;*
6. NON E' PRESENTE:
 - a) *L'autorizzazione allaccio in pubblica fognatura*
 - b) *L'agibilità ne la sua richiesta al Comune*

Ai fini della Fornitura idrica, l'approvvigionamento avviene mediante un pozzo;

Regolarità urbanistica

CONFRONTANDO LO STATO DI FATTO DELLA UIU, CON LA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI DEL COMUNE, **NON SONO STATE RISCONTRATE DIFFORMITA' PER QUANTO RIGUARDA L'ABITAZIONE.**

LE DIFFORMITA' RILEVATE SONO:

PRESENZA DI UN PICCOLO FABBRICATO IN BLOCCHETTI DI CEMENTO, COPERTURA IN ETERNIT E PRIVO DI OGNI RIFINITURA NEL GIARDINO

DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA AL PIANO SEMINTERRATO, CON DIVERSO UTILIZZO RISPETTO ALLA DOMANDA DI SANATORIA AGLI ATTI DEL COMUNE.

PERTANTO LA SUPERFICIE CHE SARA' CONSIDERATA, NELLA REDIGENDA RELAZIONE, E':

SUP. COMMERCIALE			
P.T.RIALZATO	ABITAZIONE	100%	170
P.S1	GARAGE/CANTINA	25%	42,5
P.T.RIALZATO	VERANDA		9,14
P.T.	GIARDINO		29,72
			251,36
GIARDINO			
978-172=806	170	10%	17
806-170	636	2%	12,72
			29,72
VERANDA			
41,35	25 mq	30%	7,5
	41,35-25	10%	1,64
			9,14

ARROTONDATA A MQ 251

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

NON E' PRESENTE UN AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **LOTTO UNICO:** VILLINO con GARAGE/CANTINA ed area di pertinenza sito in Ardea (RM), Loc. Castagnetta, Via dei Due Poderi n. 2
- **SOPRALLUOGO:** In data 15.07.2024 è stato eseguito il sopralluogo alla presenza dell'esecutata
- **CATASTO FABBRICATI:**
Piano S1 e Terra
censito al Fg. 40 Part. 896/897 sub 1-2
- **POSTI IN VENDITA PER IL DIRITTO DI:**
1/1 Proprietà di immobile in capo all'esecutata

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

PREMESSA

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

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

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

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

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

Le fonti di informazione prese in considerazione sono:

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

QUOTAZIONI IMMOBILIARI NEL COMUNE DI ARDEA

FONTE: L'osservatorio immobiliare a ARDEA

ANDAMENTO PREZZI NEL COMUNE DI ARDEA

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

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

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Marina di Ardea con oltre 656 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

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

In totale sono presenti in città 3.017 annunci immobiliari, di cui 2.850 in vendita e 167 in affitto, con un indice complessivo di 60 annunci per mille abitanti.

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

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.375 €/m²) è di circa il 40% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.325 €/m² ed è anche di circa il 47% inferiore alla quotazione media provinciale (2.635 €/m²). I prezzi ad Ardea sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutta la città è compreso tra 900 €/m² e 1.780 €/m² nel 60% dei casi.

Ardea ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di **circa 1.375 €/m²**, quindi circa il 81% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 251% in più rispetto ai prezzi medi a Barrafranca (EN), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

FONTE: Osservatorio immobiliare ad Ardea 04.07.2024

Le singole zone

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

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

zona	vendita	ricerca
Banditella	€ 1.250 /m ²	appartamenti in vendita in zona Banditella
Castagnetta	€ 900 /m ²	appartamenti in vendita in zona Castagnetta
Colle Romito	€ 1.550 /m ²	appartamenti in vendita in zona Colle Romito
Lido dei Pini	€ 1.500 /m ²	appartamenti in vendita in zona Lido dei Pini
Marina di Ardea	€ 1.400 /m ²	appartamenti in vendita in zona Marina di Ardea

zona	vendita	ricerca
Montagnano	€ 1.000 /m ²	appartamenti in vendita in zona Montagnano
Nuova California	€ 1.300 /m ²	appartamenti in vendita in zona Nuova California
Nuova Florida	€ 1.350 /m ²	appartamenti in vendita in zona Nuova Florida

Dinamica dei prezzi ad Ardea e quotazioni immobiliari per tipologia

tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi	ricerca
appartamento	€ 1.350 /m ²	€ 10,1 /m ² /mese		- appartamenti in vendita ad Ardea
attico	€ 1.500 /m ²	-		- attici in vendita ad Ardea
bifamiliare	€ 1.350 /m ²	-		- bifamiliari in vendita ad Ardea
bivano	€ 1.400 /m ²	€ 11,3 /m ² /mese		- bivani in vendita ad Ardea
casa indipendente	€ 1.400 /m ²	€ 12,4 /m ² /mese		- case indipendenti in vendita ad Ardea
casa semindipendente	€ 1.300 /m ²	-		- case semindipendenti in vendita ad Ardea
locale commerciale	€ 1.100 /m ²	€ 11,6 /m ² /mese		- locali commerciali in vendita ad Ardea
mansarda	€ 1.400 /m ²	-		- mansarde in vendita ad Ardea
monolocale	€ 1.350 /m ²	-		- monolocali in vendita ad Ardea
pentavano	€ 1.450 /m ²	-		- pentavani in vendita ad Ardea
quadriano	€ 1.300 /m ²	-		- quadriani in vendita ad Ardea
trivano	€ 1.450 /m ²	-		- trivani in vendita ad Ardea
ufficio	€ 1.350 /m ²	€ 10,9 /m ² /mese		- uffici in vendita ad Ardea
villa	€ 1.400 /m ²	€ 12,8 /m ² /mese		- ville in vendita ad Ardea
villetta a schiera	€ 1.400 /m ²	-		- villette a schiera in vendita ad Ardea

Mercato Immobiliare in zona Castagnetta ad Ardea

giovedì 4 luglio 2024

Castagnetta è una zona della città di Ardea, distante circa 2300 metri dal centro.

Dal punto di vista immobiliare rappresenta circa l'1% di tutte le transazioni immobiliari di Ardea.

QUOTAZIONI IMMOBILIARI NEL COMUNE DI ARDEA

FONTE: Immobiliare.it 23.06.2024

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

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

Andamento dei prezzi degli immobili a Ardea

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

05/07/24, 11:17

Mercato immobiliare Ardea - Immobiliare.it



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



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

Cerca

Salvati

Vendi

Messaggi

Menu

<https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/lazio/ardea/>

2/2

IN PARTICOLARE:

l'andamento dei prezzi degli immobili nella zona Castagnetta, Strampelli, Pescarella, Montagnano di Ardea, risulta:

Vendita 1.191,00 €/m²	Affitto 5,73€/m²
---	--

I dati seguenti descrivono l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali **nella zona Castagnetta**, Strampelli, Pescarella, Montagnano di Ardea, sia in vendita sia in affitto.

PREZZO MEDIO VENDITA (€/MQ)

A Giugno 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € **1.191** al metro quadro, con una diminuzione del 2,70% rispetto a Giugno 2023 (1.224 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Castagnetta, Strampelli, Pescarella, Montagnano di Ardea ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2023, con un valore di € 1.303 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.140 al metro quadro.

PREZZO MEDIO AFFITTO (€/MQ)

A Giugno 2024 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € **5,73 al mese** per metro quadro, con una diminuzione del 35,62% rispetto a Giugno 2023 (€ 8,90 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Castagnetta, Strampelli, Pescarella, Montagnano di Ardea ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2024, con un valore di € 10,00 al metro quadro.

//////////

Dall'indagine effettuata presso le **AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI**, la scrivente ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, siti in via Foglia e comunque nelle vicinanze (prendendo come parametro comune la tipologia e la metratura) presenta un prezzo di mercato medio unitario pari a **1.298,48 €/mq** per la vendita ed € ... **€/mese** per la locazione;

VENDITA IMMOBILI						
		SEDE IMMOBILE	MQ	COSTO TOTALE	€/MQ	COSTO MEDIO AL MQ
1	VILLA BIFAMILIARE	ZONA NUOVA FLORIDA	110	€ 189.000,00	€ 1.718,18	
2	APPARTAMENTO CON GIARDINO	VIA FUNO LOC. CASTAGNETTA	65	€ 99.000,00	€ 1.523,08	
3	CASA INDIPENDENTE	LOC. CASTAGNETTA	85	€ 148.000,00	€ 1.741,18	
4	CASA INDIPENDENTE	LOC. CASTAGNETTA	88	€ 92.250,00	€ 1.048,30	
5	CASA INDIPENDENTE	LOC. CASTAGNETTA	114	€ 112.000,00	€ 982,46	
6	APPARTAMENTO IN VILLINO	VIA N. STRAMPELLI - LOC. CASTAGNETTA	108	€ 92.500,00	€ 856,48	
7	VILLA BIFAMILIARE	VIA DORA BALTEA - NUOVA CALIFORNIA	120	€ 129.000,00	€ 1.075,00	
8	VILLA	VIA DELLA PESCARELLA	120	€ 170.000,00	€ 1.416,67	
9	VILLA SINGOLA	COLLE ROMITO	120	€ 159.000,00	€ 1.325,00	
				1190750,00	11686,33	: 9 = 1298,48

//////////

Considerando che l'interrogazione della Banca dati presso **L'AGENZIA DELLE ENTRATE** Anno 2023 – Semestre 1 ha rilevato che, il prezzo ed il valore di locazione medio unitario, per immobili simili, con DESTINAZIONE RESIDENZIALE, variano nel modo seguente:

per la Tipologia: RESIDENZIALE VILLE - VILLINI
Stato conservativo: NORMALE
Valore Mercato (€/mq): MIN. € 1.300,00 MAX € 1.950,00
Superficie (L/N): LORDA
Valori Locazione(€/mq x mese): MIN. € 6,30 MAX. € 9,00

Preso atto che l'OMI, per la zona in questione, non forniva quotazioni disponibili, la scrivente ha ritenuto opportuno prendere in considerazione i valori della zona immediatamente adiacente: FASCIA SUBURBANA/NUOVA FLORIDA/VIA LIVORNO.

Preso atto, come dalle informazioni di cui in precedenza, tale zona ha quotazioni molto alte, riaspetto alla zona Castagnetta, la scrivente ritiene opportuno prendere in considerazione il valore minore:

PER IL VALORE DI MERCATO, abbiamo:
€/mq (..... +) / ... = **€/mq 1.300,00**

PER IL VALORE DI LOCAZIONE, abbiamo:
€/mq (..... +) / ... = **€/mq 6,30**

//////////

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

per la Tipologia: RESIDENZIALE ABITAZIONI - VILLE
Stato conservativo: NORMALE
Valore Mercato (€/mq): MIN. € 926,00 MAX € 1.4615,00
Superficie (L/N): LORDA
Valori Locazione(€/mq x mese): MIN. € 3,57 MAX. € 5,52

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

PER IL VALORE DI MERCATO, abbiamo:
€/mq (9268,00 + 1.461,00) / 2 = **€/mq 1.193,00**

PER IL VALORE DI LOCAZIONE, abbiamo:
€/mq (3,57 + 5,52) / 2 = **€/mq 4,54**

Pertanto:

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

PER LA VENDITA

€ (1.191,00 + 1.298,48 + 1.300,00 + 1.193,00) / 4 = **€ 1.281,51 al mq per la vendita**

PER LA LOCAZIONE

€ (5,73 + + 6,30 + 4,54) / 3 = **€ 5,52 al mq per il canone di locazione**

Tenendo conto:

della INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO:

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

delle CARATTERISTICHE RILEVANTI DEI FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE:

- Posizionali estrinseche:
- ubicazione del fabbricato
 - carattere della zona
 - accessibilità al centro
 - accessibilità al posto di lavoro
 - salubrità
 - amenità
 - servizi
- Posizionali intrinseche:
- panoramicità
 - orientamento
 - luminosità

delle Tecnologie:

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

delle Valutazioni di deprezzamento sostanzialmente orientate ad alcune caratteristiche:

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

dei Punti di merito:

- Caratteri ambientali: DISCRETI
- Anno di realizzazione: 1975
- Stato conservativo: DISCRETO
- Qualità: VILLINO INDIPENDENTE

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

PER LA VENDITA 1.281,51 €/MQ

PER LA LOCAZIONE 5,52 €/MQ.

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

Sup. Commerciale: mq 251 X 1.281,51 €/mq = **€ 321.659,01**

STIMA ANALITICA

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

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

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

LOTTO UNICO

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

RITENENDO OPPORTUNO MEDIARE I QUATTRO VALORI DI LOCAZIONE MEDI DI MERCATO

€ (5,73 + + 6,30 + 4,54) / 3 = € 5,52 al mq per il canone di locazione

Abbiamo un canone di locazione annuale pari a:

$$(mq\ 251 \times 5,52\ €/mq) \times 12\ mesi = \text{€/anno } \mathbf{16.626,24}$$



QUINDI

per un immobile con le medesime caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di € 16.626,24 all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$\begin{aligned} R &= €\ 16.626,24 \\ S &= 20\% \text{ di } R \end{aligned}$$

pertanto

$$S = €\ 16.626,24 \times 0,20 = €\ 3.325,25$$

$$R - S = €\ 16.626,24 - €\ 3.325,25 = €\ 13.300,99 \text{ (canone netto)}$$

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

€ 13.300,99 (canone netto) : 0,045 = € 295.577,60

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO PER UN IMPORTO DI **€ 295.577,60**

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

(€ 321.659,01+ € 295.577,60): 2 = **€ 308.618,31**



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

- 1) Non è allacciata alla condotta fognaria comunale
- 2) Che l'approvvigionamento idrico avviene attraverso un pozzo
- 3) Che occorre verificare l'avvallamento e le lesioni presenti nella veranda
- 4) Che occorre completare la pratica edilizia a sanatoria
- 5) Che occorre ripristinare lo stato di progetto del garage/cantina
- 1) Che occorre mettere a norma tutti gli impianti
- 2) Che occorre un intervento manutentivo complessivo
- 3) Che occorre demolire il piccolo fabbricato in blocchetti di cemento
- 4) Che occorre smaltire la copertura in eternit
- 5) Eventuali imprevisti;

Considerato, altresì, che la UIU in questione:

- 1) E' un villino indipendente con giardino di pertinenza

Tutto ciò premesso, valutati anche eventuali imprevisti, in detrazione della suddetta somma andrà detratta una percentuale del 50% per:

per cui avremo

€ 308.618,31 (valore immobile) - (detrazione) € 154.309,15 (pari al 50%) = € 154.309,15

VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO
che si arrotonda ad € 154.309,00

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

VILLINO con GARAGE/CANTINA e TERRENO DI PERTINENZA
sito in Ardea (RM), Loc. Castagnetta, Via dei Due Poderi n. 2
Piano S1 e Terra
censito al Fg. 40 Part. 896/897 sub 1/2

Che confrontato con il valore proposto da Immobiliare.it pari a **1.534,00 €/m² abbiamo:**

$$\text{mq } 251 \times 1.534,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 385.034,00$$

Che confrontato con il valore proposto dall'Osservatorio Immobiliare a ARDEA_Quotazioni immobiliari paria **1.191,00 €/ m² abbiamo:**

$$\text{mq } 251 \times 1.191 \text{ €/mq} = \text{€ } 298.941,00$$

TENUTO CONTO DELLO STATO CONSERVATIVO, APPARE CONGRUO

Carpineto Romano, 16.07.2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ ALL. 1A_Nomina del CTU (già agli atti)
- ✓ ALL. 1B_Nomina del CUSTODE (già agli atti)
- ✓ ALL. 2_Pignoram.+Nota+Istanza di vendita (già agli atti)
- ✓ ALL. 3A_Certificato notarile (già agli atti)
- ✓ ALL. 3B_Relazione notarile (già agli atti)
- ✓ ALL. 4A_Inquadram. area di interesse
- ✓ ALL. 4B_Verbale sopralluogo
- ✓ ALL. 5_Docum. catastale
- ✓ ALL. 6_Docum. fotografica
- ✓ ALL. 7_Certificato idoneità statica
- ✓ ALL. 8_Atto di donazione del 1988
- ✓ ALL. 9_Docum. Comune

LOTTI N. UNICO

- Trattasi di:
Villino con garage/cantina e giardino di pertinenza
- Identificati al catasto Fabbricati:
sito in Ardea (RM), Loc. Castagnetta, Via dei Due Poderi n. 2
Piano S1 e Terra
censito al Fg. 40 Part. 896/897 sub 1/2
- Gli immobili vengono posti in vendita per:
il diritto di Proprietà pari al 100%
- Regolarità Urbanistica:
A seguito di accesso agli atti in Comune è stato rilevato:

E' PRESENTE:

Domanda di condono da completare

NON E' PRESENTE:

L'autorizzazione allaccio in pubblica fognatura

Ne l'agibilità ne la sua richiesta al Comune

PRESENZA DI ABUSI:

ripristino stato di progetto

demolizione fabbricato

smaltimento copertura in eternit

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 288/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 154.309,00

Beni oggetto della procedura			
Ubicazione:	Ardea (RM), Loc. Castagnetta, Via dei Due Poderi n. 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	VILLINO con GARAGE/CANTINA e TERRENO DI PERTINENZA <u>Identificati al Catasto Fabbricati:</u> censito al Fg. 40 Part. 896/897 sub 1-2 MA ANCHE "QUOTA DI COMPROPRIETA' PARI AD UN QUARTO DELL'INTERO DELLA STRADA PRIVATA, DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO 40 PART. 898 DI ARE 4,57 CONFINANTE CON PART. 894, 897 E 892".	Superficie commerciale	251
Stato conservativo:	In occasione del sopralluogo la scrivente ha potuto verificare che lo stato conservativo della U.I.U., è SCARSO		
Descrizione:	Trattasi di un villino, con copertura piana, con giardino di pertinenza e garage/cantina al piano seminterrato. Molto ampio ma scarsamente rifinito e mantenuto: veranda, soggiorno, cucina, n. 3 camere, n. 2 bagni. Di pari superficie la UIU al piano seminterrato, di cui parte utilizzata come locale deposito e parte come abitazione		
Irregolarità:	NON SONO STATE RISCONTRATE DIFFORMITA' PER QUANTO RIGUARDA L'ABITAZIONE. LE DIFFORMITA' RILEVATE SONO: ❖ PRESENZA DI UN PICCOLO FABBRICATO IN BLOCCHETTI DI CEMENTO, COPERTURA IN ETERNIT E PRIVO DI OGNI RIFINITURA NEL GIARDINO ❖ DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA AL PIANO SEMINTERRATO, CON DIVERSO UTILIZZO RISPETTO ALLA DOMANDA DI SANATORIA AGLI ATTI DEL COMUNE.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo, l'immobile si presentava AMMOBILIATO ed OCCUPATO DALLA ESECUTATA E FAMIGLIA		