
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Masini Raul, nell'Esecuzione Immobiliare 164/2024 del R.G.E.

promossa da

OMISSIS

Contro

OMISSIS

OMISSIS



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	9
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 164/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 138.850,00	16
-Allegati	17



INCARICO

All'udienza del 23 maggio 2024, il sottoscritto Arch. Masini Raul, con studio in Corso Giacomo Matteotti, 186 - 00041 - Albano Laziale (RM), email arch.r.masini@tiscali.it, PEC ra.masini@pec.archrm.it, Tel. 06 9369377, Fax 06 9369377, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28 maggio 2024 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 Pomezia (RM) - Via Rumenia n. 1 , edificio Unico, scala U, interno 7, piano 3

DESCRIZIONE

Appartamento sito in Comune di Pomezia, località Torvaianica, Via Rumenia n. 1, posto al piano terzo della edificio condominiale, e precisamente: intera quota appartamento ubicato al piano terzo , composto da ingresso, disimpegno, cucina, bagno, ripostiglio, due camere da letto, balcone, oltre soffitta sovrastante il vano cucina collegata da scala interna, il tutto per una superficie lorda catastale dell'appartamento di mq.97, e complessiva, comprese aree scoperte, pari a mq. 99. Confinante con distacco su Via S. Francisco, distacco su Via Litoranea, appartamento interno 8, vano scala, salvo se altri;

Localizzazione e accessibilità: L'appartamento fa parte di una palazzina con corte scoperta comune su tre lati, avente accesso da Via Rumenia n. 1, composto da un un piano terra, un piano primo un piano secondo e un piano terzo o attico, realizzato nei primi anni '60 del secolo scorso, ubicato in zona edificata periferica, localizzato in prossimità della strada litoranea SP 601, distante circa 1,2 chilometri dal centro urbano della frazione. L'edificio è posto, in linea retta, a circa 150 metri dalla battigia. La tipologia prevalente delle costruzioni presenti nella zona è a palazzina multipiano. Per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva la presenza delle linee di trasporto pubblico da Pomezia, da Albano Laziale e da Roma. Nelle immediate vicinanze inoltre sono presenti alcune attività commerciali di prima necessità. Carenti inoltre risultano gli spazi a parcheggio pubblico e marciapiedi, soprattutto nella stagione estiva.

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 Pomezia (RM) - Via Rumenia n. 1 , edificio Unico, scala U, interno 7, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come si evince dalla certificazione notarile sostitutiva versata in atti, nonchè dalla relazione del Professionista delegato.

TITOLARITÀ

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

- **OMISSIS**
- **OMISSIS**

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

- **OMISSIS**
- **OMISSIS**

CONFINI

Confinante con distacco su Via S. Francisco, distacco su Via Litoranea, appartamento interno 8, vano scala, salvo se altri;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,50 mq	99,00 mq	1	99,00 mq	2,70 m	terzo
Totale superficie convenzionale:				99,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	99,00 mq	

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Come da visura storica prodotta 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
	25	544	7	unica	A2	3	4,5 vani	99 mq	604,25 €	terzo	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Nulla

PATTI

Nulla

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in normale stato di manutenzione e conservazione

PARTI COMUNI



L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato, costituito da quattro piani fuori terra, costruito nei primi anni '60 del secolo scorso, ed è ubicata al piano terzo o attico, avente accesso da scala condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano vincoli ed oneri anche di natura condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

-Caratteristiche costruttive del plesso edilizio.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato, costituito da quattro piani fuori terra, composto da 9 appartamenti, costruito agli inizi degli anni '60, ed è ubicata al piano terzo, avente accesso da corte comune e scala condominiale. Il corpo di fabbrica in questione ha le seguenti caratteristiche:

- struttura portante in muratura;
 - solai in laterocemento;
 - facciate intonacate e tinteggiate, in sufficienti condizioni;
 - copertura a terrazzo;
 - rifiniture, in relazione ai materiali impiegati ed alle caratteristiche degli stessi, di tipo civile di modesta qualità e in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
 - la scala condominiale presenta rivestimento in pietra naturale, con pareti intonacate e tinteggiate;
 - il portoncino d'ingresso dell'androne condominiale è in lega di alluminio e vetro.
 - l'ingresso è dotato di impianto citofonico.
 - approvvigionamento idrico da acquedotto.
 - l'edificio è privo di impianto ascensore
- Descrizione dell'unità immobiliare:

L'appartamento, articolato su un unico livello, è composto da ingresso, disimpegno, cucina, bagno, ripostiglio, due camere da letto, balcone, oltre soffitta sovrastante il vano cucina collegata da scala interna, il tutto per una superficie lorda catastale dell'appartamento di mq.97 e complessiva, comprese aree scoperte, pari a mq. 99.

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

- i pavimenti dei vani sono in monocottura;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate;
- i soffitti sono intonacati e tinteggiati;
- il bagno presenta pavimento e rivestimento in ceramica;
- le bussole interne sono in legno tamburato con specchiature in vetro;
- il portoncino d'ingresso è blindato ed è rivestimento in legno;
- gli infissi sono in lega di alluminio con tapparelle esterne;
- l'impianto elettrico è con corrugato sottotraccia, dotato di quadro partizionato con interruttori magnetotermici e salvavita;
- l'impianto idrico-sanitario è a norma;
- l'impianto termico è di tipo autonomo alimentato a gas, con corpi scaldanti in alluminio e caldaia ubicata sul balcone.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalle esecutate.



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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Vedi relazione delegato e certificato notarile in atti.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è ubicato l'immobile pignorato ricade nel vigente P.R.G. del Comune di Pomezia in Zona "C" - ridimensionamento viario ed edilizio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Per l'immobile, nella configurazione post-sanatoria non risulta conseguita l'agibilità. I titoli abilitativi che riguardano la costruzione dell'originario edificio ove è ricompresa l'u.i. in questione sono i seguenti:

- 1-Licenza edilizia n.1790 del 15/03/1961 afferente la realizzazione della palazzina (irreperibile agli atti come da dichiarazione rilasciata dall'U.T. prodotta in allegato);
 - 2-Certificato di inizio e fine lavori del 10/04/1963;
 - 3-Certificato di abitabilità del 11/04/1963;
 - 4-Concessione edilizia in Sanatoria n. 135/99 del 9/12/1999 per ampliamento superficie residenziale con trasformazione terrazzo in vano cucina e sovrastante soppalco-soffitta (dotato di N.O. paesaggistico n. 39 del 13/06/1997);
 - 5-Permesso di costruire n. 112 del 11/11/2002 per ristrutturazione volume condonato con sostituzione della copertura inclinata con copertura a terrazzo e abbassamento quota imposta. Intervento non attuato.
- Si precisa infine che allo stato attuale l'immobile risulta conforme al titolo edilizio in sanatoria



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.

Lo stato attuale l'immobile risulta conforme al titolo edilizio in sanatoria n. 135/99 del 9/12/1999.

Inoltre si precisa che le opere di cui al Permesso di costruire n. 112 rilasciato l' 11/11/2002, per ristrutturazione volume condonato (con sostituzione della copertura inclinata con copertura a terrazzo e abbassamento quota imposta) non sono state realizzate.

Infine, ancorchè l'edificio sia provvisto del certificato di abitabilità, per l'immobile in questione, a seguito della sanatoria, non è stata conseguita la nuova abitabilità, che dovrà essere richiesta.

-Attività e procedure amministrative per il conseguimento dell'agibilità dell'immobile.

Come premesso, occorrerà presentare la necessaria pratica per la richiesta di nuova agibilità mediante segnalazione certificata di agibilità (SCAGI) ex art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Tale richiesta dovrà essere corredata della seguente documentazione:

-attestazione del tecnico incaricato;

-certificato di collaudo o dichiarazione di regolare esecuzione del tecnico;

-dichiarazione di conformità alle norme sulle barriere architettoniche;

-dichiarazione di conformità o certificato di collaudo impianti;

-documentazione catastale.

-Stima dei costi tecnici, degli oneri amministrativi.

La stima dei costi in oggetto, viene formulata con riferimento agli oneri professionali da sostenere per l'espletamento delle attività tecnico-progettuali ai fini dell'attivazione delle procedure amministrative di regolarizzazione del bene. I costi suddetti sono dunque costituiti dai compensi da corrispondere ai professionisti incaricati nonché dagli oneri amministrativi e diritti d'ufficio, dovuti agli enti pubblici, per la procedura ridetta.

La stima dei ridetti costi risulta dalla tabella che segue, con riferimento alle singole prestazioni/procedure.

-Tabella 1 - Pratica agibilità

N	Attività	compensi professionali €	oneri e diritti amministrativi €	totale
1	Pratica SCAGI compresi Ape e certificati conformità impianti	4.000,00	600,00	4.600,00

Oltre oneri fiscali

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

-Generalità sui criteri adottati per la formazione dei lotti.

Per la formazione dei lotti sono stati tenuti in giusta considerazione i seguenti criteri. In linea generale, un concetto che bisogna tenere presente nei casi di divisione degli immobili è quello che concerne la comoda divisibilità. Nel caso di specie, a pare dello scrivente si può, per analogia, far riferimento ai criteri comunemente seguiti nei casi di divisione ereditaria. Della questione se ne occupa l'art. 720 del C.C. (immobili non divisibili) il quale precisa che: "..... se nell'eredità vi sono immobili non comodamente divisibili o il cui frazionamento renderebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell'igiene, e la divisione dell'intera sostanza non può effettuarsi senza il loro frazionamento, essi devono preferibilmente essere compresi per intero". Da ciò consegue che, affinché si possa parlare di indivisibilità di un bene, è necessario introdurre l'idea di perdita di utilità. Lo stesso tema viene affrontato anche dall'art. 722 (beni indivisibili nell'interesse della produzione nazionale) all'art. 846 (minima unità colturale) all'art. 1112 (cose non soggette a divisione) all'art. 1114 (divisione in natura) e all'atr. 1119 (indivisibilità). In ogni caso di divisione, quindi, bisogna evitare i frazionamenti che risulterebbero infelici o inadeguati allo scopo, sia per l'elevato costo delle opere necessarie per ottenere il frazionamento, sia per taluni aspetti negativi dei risultati che in tal modo si raggiungerebbero (un insoddisfacente funzionalità delle porzioni, la diminuzione o perdita di ricchezza che conseguirebbe confrontando la somma dei valori delle singole porzioni con il più elevato valore che il bene avrebbe conservato se fosse rimasto intero, la costituzione di servitù e comunioni, specialmente alla luce di eventuali decrementi di valore nonché in relazione a possibili conflitti e casi di incompatibilità esistenti tra i vari condidenti, etc.). In conclusione, quindi l'aspetto che va tenuto in massima considerazione riguarda la comoda divisibilità del cespite. Secondo la suprema Corte: "...per comoda divisibilità deve intendersi la possibilità che dalla ripartizione deriva a ciascun partecipante un bene che, perdendo il meno possibile dell'originario valore economico, non debba subire od imporre del suo godimento limitazioni o pesi o servitù." Sulla base di quanto sopra, i criteri che lo scrivente ha tenuto in giusta considerazione per la formazione dei lotti, sono: -il criterio del valore, ossia quello per cui il valore patrimoniale del cespite dopo la suddivisione, non risulti sensibilmente diminuito; -il criterio del libero godimento del bene senza limitazioni, pesi o servitù, nei limiti del possibile e compatibilmente con le caratteristiche peculiari del cespite. Alla luce dei principi testé enunciati lo scrivente ritiene che sia non siapossibile procedere alla formazione di più lotti, poiché non ricorrono i presupposti, nel caso di specie, sia del mantenimento del valore dei cespiti che del libero godimento degli stessi. Quindi è necessario procedere alla formazione di un unico lotto, trattandosi di bene non divisibile, come segue:

-Lotto 1 – appartamento Piano 3- Fg. 25, Part. 544, Sub. 7, Zc. Unica, Categoria A2.

Più precisamente:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Rumenia n. 1 , edificio Unico, scala U, interno 7, piano 3

Appartamento sito in Comune di Pomezia, località Torvaianica, Via Rumenia n. 1, posto al piano terzo della edificio condominiale, e precisamente: intera quota appartamento ubicato al piano terzo composto da ingresso, disimpegno, cucina, bagno, ripostiglio, due camere da letto, balcone, oltre soffitta sovrastante il vano cucina collegata da scala interna, il tutto per una superficie lorda catastale dell'appartamento di mq.97 e complessiva comprese aree scoperte pari a mq. 99. Confinante con distacco su Via S. Francisco, distacco su Via Litoranea, appartamento interno 8, vano scala, salvo se altri; Localizzazione e accessibilità: L'appartamento fa parte di una palazzina con corte scoperta comune su tre lati, avente accesso da Via Rumenia n. 1, composto da un piano terra, un piano primo un piano secondo e un piano terzo o attico, realizzato nei primi anni '60 del secolo scorso, ubicato in zona edificata periferica, localizzato in prossimità della strada litoranea SP 601, distante circa 1,2 chilometri dal centro urbano della frazione. L'edificio è posto, in linea retta, a circa 150 metri dalla battigia.La



tipologia prevalente delle costruzioni presenti nella zona è a palazzina multipiano. Per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva la presenza delle linee di trasporto pubblico da Pomezia, da Albano Laziale e da Roma. Nelle immediate vicinanze inoltre sono presenti alcune attività commerciali di prima necessità. Carenti inoltre risultano gli spazi a parcheggio pubblico e marciapiedi, soprattutto nella stagione estiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 544, Sub. 7, Zc. unica, Categoria A2

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale In c.t.
Bene N° 1 - Appartamento Pomezia (RM) - Via Rumenia n. 1, edificio Unico, scala U, interno 7, piano 3	99,00 mq	1.448,90 €/mq	143.450,00	100,00%	143.450,00
				Valore di stima:	143.450,00

Valore di stima: € 143.450,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.600,00	€

Valore finale di stima: € 138.850,00

I-Criteri e metodi di stima.

Prima di illustrare il procedimento estimativo seguito per formulare la valutazione degli immobiliari in questione 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 di mercato degli immobili pignorati. 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. Ai fini della formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato degli immobili in questione, avuto riguardo ai principi dottrinari, appare opportuno sottolineare come presupposto vincolante, che il metodo di stima è unico e si basa sulla comparazione, ossia per la determinazione del valore ricercato occorre far riferimento ad una scala di prezzi noti di immobili analoghi, posti nella stessa zona, o in zone similari, avuto riguardo all'attualità. In altre parole, il metodo sintetico-comparativo consiste nell'utilizzazione dei prezzi praticati in compravendite di immobili vicini, e postula il preventivo motivato riscontro della rappresentatività di tali transazioni, e cioè l'accertamento che esse riguardino immobili muniti di caratteristiche analoghe, sia con riferimento alla obiettiva natura e consistenza morfologica, sia in relazione alla disciplina urbanistica applicabile (cfr. Cass. 21/05/90 n. 4583, in Mass. 1990). E ancora, il metodo sintetico-comparativo è quello che meglio di ogni altro risponde alla perseguita finalità di accertamento del giusto prezzo in una libera contrattazione di compravendita, perché si basa sull'effettiva realtà del mercato per immobili di caratteristiche similari alla data di riferimento, venendone il valore desunto da dati economici concreti, a prescindere dalla sua condizione giuridica. (cfr. Cass. 22/03/90 n. 2392, in Foro it., 1991, I, 550) Il ricorso quindi alla stima comparativa, quale mezzo idoneo all'individuazione del prezzo di mercato, postula una indagine che tenga necessariamente conto delle specifiche caratteristiche del bene da valutare (subject) e di quelli assunti a termine di paragone, (comparables) anche con riguardo ad estensione, posizione, collegamenti viari, esistenza



di infrastrutture ed eventuali vincoli imposti da strumenti urbanistici, sicché sia possibile verificare l'omogeneità delle situazioni raffrontate e la attendibilità del risultato raggiunto. Nel caso di specie, per determinare il valore venale dell'immobile in questione, si reputa più attendibile e di immediata comprensione, ricorrere all'utilizzo del criterio di stima del valore di mercato, con il metodo sintetico-comparativo pluri-parametrico per "Valori tipici e Punti di merito". (cfr. tra gli altri C. Forte in "Estimo Urbano" ed. 1997; A. D'Agostino in "Estimo Immobiliare Urbano" - Ed. Esculapio- Bologna 2015; Agenzia del Territorio "Manuale operativo delle stime immobiliari" Francoangeli Editore - Milano, 2014). La scelta trova giustificazione nella necessità di adottare un metodo che risponda al requisito fondamentale che deve possedere la stima, ossia quello della ripercorribilità (tracciabilità) del procedimento estimale. Tale caratteristica può essere considerata come elemento accessorio del ben noto principio secondo il quale la motivazione è un elemento fondamentale del giudizio di stima. Infatti qualsiasi motivazione per essere logicamente corretta (e scevra dalla contaminazione del sillogismo suppositivo), riconosciuta come valida ed accettata come oggettiva, deve essere fondata su considerazioni ed argomentazioni supportate da operazioni logiche dimostrabili anche successivamente e con algoritmi di calcolo sempre verificabili. Quanto maggiore è la possibilità, per un soggetto differente da quello estensore della stima, di ripercorrere le diverse fasi del procedimento valutativo, senza incorrere in incongruenze od errori nella logica e nello svolgimento delle argomentazioni, tanto maggiore sarà, ovviamente, l'affidabilità del risultato raggiunto. In tal senso si è operata la scelta del metodo pluri-parametrico sopra indicato. In altri termini, questo metodo consiste in: - accertare la consistenza e lo stato dell'immobile estimando; - 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 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; - A.N.C.E.; - A.C.E.R.; - CRESME; - NOMISMA- Osservatorio Immobiliare; - 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. 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 del bene immobile 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 tabellari. 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 tabellari, al fine di rendere il giudizio di stima obiettivo e



generalmente valido.

In relazione a ciò, i parametri a cui si è fatto riferimento sono: - Valore normale unitario. - Superficie convenzionale – destinazione - Ubicazione. - Taglio commerciale - Livello di piano - Altezza utile interna - Veduta - Esposizione. - 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. (cfr. fascicolo indagini di mercato)

- Superficie convenzionale-destinazione La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:
a) intera superficie dell'abitazione; b) dal 10 al 30 per cento della superficie dei balconi, terrazzi e portici in relazione alla superficie degli stessi e al rapporto tra la superficie principale dell'abitazione e la superficie accessoria, secondo la legge economica della produttività marginale decrescente; c) il 30 per cento della superficie delle cantine; d) il 25 per cento della superficie del posto auto in uso esclusivo; e) il 50/60 per cento della superficie del garage, box auto o accessori esterni f) dal 5 al 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza, in relazione alla superficie della stessa, del livello dotazionale e del rapporto tra la superficie principale dell'abitazione e la superficie accessoria, secondo la legge economica della produttività marginale decrescente;

- Ubicazione. In relazione all'ubicazione avremo: a) 0,85 per la zona agricola; b) 1,00 per la zona edificata periferica; c) 1,10 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico; d)1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola; e) 1,30 per il centro storico.

-Taglio commerciale Per tener conto della maggiore o minore appetibilità del bene in relazione al taglio commerciale si applicano i seguenti coefficienti: -1,20 per u.i. con superficie < a mq. 46,00; -1,10 per u.i con superficie > mq. 46,00 e < mq.70; -1,00 per u.i. con superficie > di mq. 70,00 e < mq. 125; -0,95 per u.i. con superficie > di mq. 125.

-Livello di piano In relazione al livello di piano si applicano i seguenti coefficienti: -0,90 per abitazioni al piano terra; 0,95 per abitazioni al piano rialzato; -1,00 per abitazioni situate nei piani intermedi e ultimo; -0,95 per abitazioni situate al piano quarto e superiori in edifici privi di ascensore; -1,20 per abitazioni situate al piano attico ; -1,05 per abitazioni situate al piano attico in edifici privi di ascensore;

-Coefficiente di altezza interna: In funzione delle altezze si applicano i seguenti coefficienti: Da 2,40 a 2,69 0,90 Da 2,70 a 3,20 1,00 Da 3,21 a 3,50 1,02 Da 3,60 a 4,00 0,98 Da 4,10 a 4,50 0,95 Da 4,60 a 5,00 0,98 Da 5,10 a 5,50 1,05

-Coefficiente di prospetto o veduta: In relazione al prospetto o veduta si applicano i seguenti coefficienti: -su via principale 1,10 -su via secondaria 1,00 -su area cond. 0,97 -su distac. laterale 0,95 -vani ciechi 0,70 - Esposizione. In ragione della prevalente esposizione dell'unità immobiliare si sono attribuiti i seguenti coefficienti: Nord 0,90 Nord-est 0,95 Est 1,04 Sud 1,00 Sud-Est 1,02 Sud-Ovest 0,98 Ovest 0,93 Nord-Ovest 0,92 - Stato di conservazione e manutenzione. In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti: Normale 1,00 Sufficiente 0,95 Mediocre 0,90; più che mediocre 0,80 Scadente 0,60

II-Prima fase processo estimativo – attribuzione coefficienti correttivi.



Sulla scorta delle argomentazioni svolte nel capitolo precedente, si può passare senz'altro alla valutazione della unità immobiliare in questione. Dalle risultanze degli accertamenti svolti e dalla consultazione della documentazione prodotta in atti, è stato possibile accertare la consistenza della unità immobiliare, puntualmente calcolata e indicata nei paragrafi precedenti a cui si rimanda per i dettagli. In sintesi le consistenze assunte sono:(cfr. planimetria e visura catastale)

Tabella dati consistenze.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,50 mq	99,00 mq	1	99,00 mq	2,70 m	terzo
Totale superficie convenzionale:				99,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,00 mq		

-Attribuzione dei Coefficienti Correttivi per ogni unità immobiliare e calcolo coefficiente complessivo. - appartamento. Alla ridetta porzione immobiliare sono stati oggettivamente attribuiti i seguenti coefficienti correttivi:

-Destinazione: coeff. 1,00, trattandosi di u.i. destinata ad abitazione;

-Ubicazione: coeff. 1,00, edificata periferica;

-Taglio commerciale: (coeff. 1,00), trattandosi di u.i. con superficie coperta > mq. 70,00 e < mq.125, già considerato nel calcolo della superficie convenzionale;

-Piano: coeff. 1,05, trattandosi di abitazione situata al piano attico in edificio privo di ascensore;

-Altezza interna: coeff. 1,00, avendo un'altezza prevalente pari a 2,70 m.;

-Esposizione prevalente: coeff. 1,00 avendo esposizione prevalente meridionale

-Veduta: coeff. medio 1,10 avendo vedute su viabilità principale e litorale;

-Stato manutentivo generale: coeff. 1,00, poiché si riscontra complessivamente uno stato normale

-Calcolo coefficiente complessivo: $1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,00 = 1,15$

III-Seconda fase processo estimativo.

Indagini di mercato. Le indagini effettuate e le fonti prese a riferimento, (cfr. allegato) 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. Pertanto 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 primo semestre del 2024, oscilla da 1050 a 1750 €/mq., così ottenuti:

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

Fonte	localizzazione	Valore medio
-O.M.I. -Pomezia-res	Microzona 4- Suburbana	€/mq 1.475,00
-Borsa imm. C.C. Roma	Il fascia	€/mq 1.050,00
Valore medio mediato	Media M. in c.t.	€/mq 1.260,00



IV-Terza fase processo estimativo - Stima dell'immobile.

A questo punto si può procedere alla stima del più probabile valore di mercato attuale dell' immobile, 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 etc. oltre i coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche intrinseche tra cui lo stato di manutenzione e conservazione del bene, come segue:

Destinazione	Valore unitario (€/mq)	Superficie convenzionale (mq)	Prodotto coeff. correttivi	Valore di stima (€)
abitazione	1.260,00	99,00	1,15	143.450,00
-Detrazione per pratica agibilità e oneri amministrativi				-4.600,00
Valore di stima attuale in c.t.				138.850,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per l'immobile, occorre presentare la pratica per l'agibilità.

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 10/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Masini Raul



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Rumenia n. 1 , edificio Unico, scala U, interno 7, piano 3

Appartamento sito in Comune di Pomezia, località Torvaianica, Via Rumenia n. 1, posto al piano terzo della edificio condominiale, e precisamente: intera quota appartamento ubicato al piano terzo composto da ingresso, disimpegno, cucina, bagno, ripostiglio, due camere da letto, balcone, oltre soffitta sovrastante il vano cucina collegata da scala interna, il tutto per una superficie lorda catastale dell'appartamento di mq.97 e complessiva comprese aree scoperte pari a mq. 99. Confinante con distacco su Via S. Francisco, distacco su Via Litoranea, appartamento interno 8, vano scala, salvo se altri; Localizzazione e accessibilità: L'appartamento fa parte di una palazzina con corte scoperta comune su tre lati, avente accesso da Via Rumenia n. 1, composto da un un piano terra, un piano primo un piano secondo e un piano terzo o attico, realizzato nei primi anni '60 del secolo scorso, ubicato in zona edificata periferica, localizzato in prossimità della strada litoranea SP 601, distante circa 1,2 chilometri dal centro urbano della frazione. L'edificio è posto, in linea retta, a circa 150 metri dalla battigia. La tipologia prevalente delle costruzioni presenti nella zona è a palazzina multipiano. Per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva la presenza delle linee di trasporto pubblico da Pomezia, da Albano Laziale e da Roma. Nelle immediate vicinanze inoltre sono presenti alcune attività commerciali di prima necessità. Carenti inoltre risultano gli spazi a parcheggio pubblico e marciapiedi, soprattutto nella stagione estiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 544, Sub. 7, Zc. unica, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area ove è ubicato l'immobile pignorato ricade nel vigente P.R.G. del Comune di Pomezia in Zona "C" - ridimensionamento viario ed edilizio.

Prezzo base d'asta: € 138.850,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 164/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 138.850,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Via Rumenia n. 1 , edificio Unico, scala U, interno 7, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 544, Sub. 7, Zc. unica, Categoria A2	Superficie	99,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in normale stato di manutenzione e conservazione		
Descrizione:	<p>Appartamento sito in Comune di Pomezia, località Torvaianica, Via Rumenia n. 1, posto al piano terzo della edificio condominiale, e precisamente: intera quota appartamento ubicato al piano terzo composto da ingresso, disimpegno, cucina, bagno, ripostiglio, due camere da letto, balcone, oltre soffitta sovrastante il vano cucina collegata da scala interna, il tutto per una superficie lorda catastale dell'appartamento di mq.97 e complessiva comprese aree scoperte pari a mq. 99. Confinante con distacco su Via S. Francisco, distacco su Via Litoranea, appartamento interno 8, vano scala, salvo se altri; Localizzazione e accessibilità: L'appartamento fa parte di una palazzina con corte scoperta comune su tre lati, avente accesso da Via Rumenia n. 1, composto da un un piano terra, un piano primo un piano secondo e un piano terzo o attico, realizzato nei primi anni '60 del secolo scorso, ubicato in zona edificata periferica, localizzato in prossimità della strada litoranea SP 601, distante circa 1,2 chilometri dal centro urbano della frazione. L'edificio è posto, in linea retta, a circa 150 metri dalla battaglia.La tipologia prevalente delle costruzioni presenti nella zona è a palazzina multipiano. Per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva la presenza delle linee di trasporto pubblico da Pomezia, da Albano Laziale e da Roma. Nelle immediate vicinanze inoltre sono presenti alcune attività commerciali di prima necessità. Carenti inoltre risultano gli spazi a parcheggio pubblico e marciapiedi, soprattutto nella stagione estiva.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalle esecutate.		



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	Planimetrie catastali appartamento e soffitta
4	Visure catastale storica dell'appartamento
5	Elaborato planimetrico
6	Mappa catastale
7	Elenco subalterni
8	Licenza ed. n. 1790 del 1961-certificato di irreperibilità
9	Licenza ed. n. 1790 del 1961-certificato fine lavori e abitabilità
10	Concessione ed. in sanatoria n. 135_99
11	Grafico Conc. Ed. in sanatoria n. 135_99
12	PE 842-PdC 112_03 e grafico- opere non realizzate
13	N_T-Atto di provenienza e n. 3 Ispezioni ipotecarie
14	Atto di provenienza dante causa
15	Verbali di accesso immobile e U.T.C. n 2
16	Fascicolo indagini di mercato
17	Ricevuta trasmissione relazione a mezzo Pec

