

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mongardini Jacopo Mattia, nell'Esecuzione Immobiliare 113/2021 del R.G.E.

promossa da

**\*\*\*\* Omissis \*\*\*\***

contro

**\*\*\*\* Omissis \*\*\*\***

**\*\*\*\* Omissis \*\*\*\***

**\*\*\*\* Omissis \*\*\*\***

**Data Nomina: 20/04/2021**

**Data Giuramento: 21/04/2021**

**Data Udienda: 12/10/2021**

**Data Invio alle Parti: 10/09/2021**



## SOMMARIO

---

|   |    |
|---|----|
| Incarico.....   | 5  |
| Premessa.....   | 5  |
| Descrizione .....   | 5  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini n.68 (int.1), interno 1, piano T ..... | 5  |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini n.68 (int.2), interno 2, piano T ..... | 5  |
| <b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini n.68 (int.3), interno 3, piano 1 ..... | 6  |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini n.68 (int.4), interno 4, piano 2 ..... | 6  |
| Lotto 1 .....   | 6  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....  | 6  |
| Titolarità .....  | 6  |
| Confini .....   | 7  |
| Consistenza .....   | 7  |
| Cronistoria Dati Catastali .....  | 9  |
| Dati Catastali .....  | 10 |
| Precisazioni.....   | 10 |
| Patti .....   | 10 |
| Stato conservativo.....   | 10 |
| Parti Comuni.....   | 11 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....  | 11 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....   | 12 |
| Stato di occupazione .....  | 12 |
| Provenienze Ventennali.....   | 12 |
| Formalità pregiudizievoli.....  | 14 |
| Normativa urbanistica.....  | 15 |
| Regolarità edilizia.....  | 15 |
| Vincoli od oneri condominiali .....   | 16 |
| Lotto 2 .....   | 17 |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....  | 17 |
| Titolarità .....  | 17 |
| Confini .....   | 17 |
| Consistenza .....   | 17 |
| Cronistoria Dati Catastali .....  | 19 |



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

|  |    |
|--|----|
| Dati Catastali .....                         | 20 |
| Precisazioni.....                            | 20 |
| Patti .....                                  | 21 |
| Stato conservativo.....                      | 21 |
| Parti Comuni.....                            | 21 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 21 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 22 |
| Stato di occupazione .....                   | 22 |
| Provenienze Ventennali.....                  | 23 |
| Formalità pregiudizievoli.....               | 24 |
| Normativa urbanistica.....                   | 25 |
| Regolarità edilizia.....                     | 25 |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 26 |
| Lotto 3 .....                                | 27 |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 27 |
| Titolarità .....                             | 27 |
| Confini.....                                 | 27 |
| Consistenza .....                            | 27 |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 29 |
| Dati Catastali .....                         | 30 |
| Precisazioni.....                            | 30 |
| Patti .....                                  | 31 |
| Stato conservativo.....                      | 31 |
| Parti Comuni.....                            | 31 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 31 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 32 |
| Stato di occupazione .....                   | 32 |
| Provenienze Ventennali.....                  | 33 |
| Formalità pregiudizievoli.....               | 34 |
| Normativa urbanistica.....                   | 35 |
| Regolarità edilizia.....                     | 35 |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 36 |
| Lotto 4 .....                                | 37 |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 37 |
| Titolarità .....                             | 37 |
| Confini.....                                 | 37 |
| Consistenza .....                            | 37 |



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

|   |     |
|---|-----|
| Cronistoria Dati Catastali .....                                  | 39  |
| Dati Catastali .....  | 40  |
| Precisazioni.....   | 41  |
| Patti .....   | 41  |
| Stato conservativo.....   | 41  |
| Parti Comuni.....   | 41  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                          | 42  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                       | 42  |
| Stato di occupazione .....  | 43  |
| Provenienze Ventennali.....                                       | 43  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                    | 44  |
| Normativa urbanistica.....  | 45  |
| Regolarità edilizia.....  | 45  |
| Vincoli od oneri condominiali .....                               | 47  |
| Stima / Formazione lotti .....                                    | 47  |
| <b>Lotto 1</b> .....  | 47  |
| <b>Lotto 2</b> .....  | 67  |
| <b>Lotto 3</b> .....  | 87  |
| <b>Lotto 4</b> .....  | 107 |
| Riserve e particolarità da segnalare.....                         | 127 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                       | 128 |
| <b>Lotto 1</b> .....  | 130 |
| <b>Lotto 2</b> .....  | 130 |
| <b>Lotto 3</b> .....  | 131 |
| <b>Lotto 4</b> .....  | 132 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 113/2021 del R.G.E..... | 133 |
| <b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 52.290,00</b> .....            | 133 |
| <b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 42.160,00</b> .....            | 133 |
| <b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 99.045,00</b> .....            | 134 |
| <b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 54.779,00</b> .....            | 135 |



## INCARICO

---

All'udienza del 20/04/2021, il sottoscritto Arch. Mongardini Jacopo Mattia, con studio in Via Manlio Quarantelli, 21 - 00049 - Velletri (RM), email [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com), PEC [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it), Tel. 3934331145, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/04/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini n.68 (int.1), interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini n.68 (int.2), interno 2, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini n.68 (int.3), interno 3, piano 1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini n.68 (int.4), interno 4, piano 2

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - LUNGOMARE DEGLI ARDEATINI N.68 (INT.1), INTERNO 1, PIANO T**

---

Unità immobiliare posta al piano T (piano rialzato – terreno catastale) facente parte di un fabbricato ad uso residenziale di maggiore consistenza sito in Ardea (RM), Lungomare degli Ardeatini n.68 e più precisamente appartamento distinto con il numero interno uno (int.1). Composto da ingresso, soggiorno, cucina, una camera, bagno e balcone. Censito al N.C.E.U. di detto Comune al fg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* part.lla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - LUNGOMARE DEGLI ARDEATINI N.68 (INT.2), INTERNO 2, PIANO T**

---

Unità immobiliare posta al piano T (piano rialzato – terreno catastale) facente parte di un fabbricato ad uso residenziale di maggiore consistenza sito in Ardea (RM), Lungomare degli Ardeatini n.68 e più precisamente appartamento distinto con il numero interno due (int.2). Composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera e bagno. Censito al N.C.E.U. di detto Comune al fg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* part.lla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



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

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - LUNGOMARE DEGLI ARDEATINI N.68 (INT.3), INTERNO 3, PIANO 1**

---

Unità immobiliare posta al piano 1 (piano primo) facente parte di un fabbricato ad uso residenziale di maggiore consistenza sito in Ardea (RM), Lungomare degli Ardeatini n.68 e più precisamente appartamento distinto con il numero interno tre (int.3). Composto da ingresso, soggiorno, cucina, n.3 (tre) camere, n.2 (due) bagni e balcone. Censito al N.C.E.U. di detto Comune al fg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* part.lla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

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

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - LUNGOMARE DEGLI ARDEATINI N.68 (INT.4), INTERNO 4, PIANO 2**

---

Unità immobiliare posta al piano 2 (piano secondo) facente parte di un fabbricato ad uso residenziale di maggiore consistenza sito in Ardea (RM), Lungomare degli Ardeatini n.68 e più precisamente appartamento distinto con il numero interno quattro (int.4). Composto da ingresso, cucina, una camera, un bagno, ripostiglio e balcone. Censito al N.C.E.U. di detto Comune al fg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* part.lla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

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

**LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini n.68 (int.1), interno 1, piano T

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

**TITOLARITÀ**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

Si fa presente che la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, comproprietaria per la quota di 1/3 dei beni pignorati, risulta essere deceduta in data 24/02/2020, come anche riportato sull'atto di pignoramento.

## CONFINI

Appartamento facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, posto al piano terra rialzato distinto con il numero interno uno (int.1), composto da tre vani catastali, confinante con appartamento distinto con il numero interno due (int.2), pianerottolo, via lungomare degli ardeatini, salvo altri.

## CONSISTENZA

| Destinazione  | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione (Ingresso, Soggiorno, Cucina, Camera, Bagno) | 50,86 mq         | 62,51 mq         | 1,00         | 62,51 mq                 | 2,90 m   | T     |
| Balcone   | 18,65 mq         | 18,65 mq         | 0,30         | 5,59 mq                  | 0,00 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>                 |                  |                  |              | <b>68,10 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>                          |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b>            |                  |                  |              | <b>68,10 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani.

Tale scelta è dettata sia da esperienze valutative sia dalle linee guida di analisi e calcolo, le quali, sono presenti ed allegate al presente rapporto di valutazione peritale.

Tali coefficienti possono essere stabiliti sia su base valutativa che tabellare nonchè possono adeguarsi alla superficie lorda ovvero al prezzo per euro/mq dettati dai rilevatori nazionali OMI aggiornati.



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

A conferire maggiore spessore ai coefficienti e calcoli di cui sopra si rende quale allegato parte integrante della perizia di stima a me Incaricata, apposita linea guida per metodologie di calcolo utilizzata.

Nella medesima sono poi riportati i coefficienti di calcolo per le superfici accessorie e pertinenziali nonché apposita metodologie di calcolo per la superficie convenzionale (calcolo delle murature esterne ed eventuali fattori di riduzione)

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

- In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

-per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

-per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

-per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 30%, fino a mq. 25;

nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

-nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

-nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

da quanto sopra è scaturito il calcolo per la superficie commerciale di riferimento.

Abitazione: coefficiente applicato pari al 100% ossia al pieno della superficie commerciale;

Abitazione (Balcone): coefficiente applicato pari al 25% fino a 25 mq e pari al 10% in eccedenza come da Linea guida AGT in allegato al presente rapporto di stima;

Per maggiori informazioni si rimanda alle specifiche sezioni, nonché all'allegato "Elaborato Grafico del CTU".

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 04/05/1992 al 01/01/1994 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. P, Fg. 46, Part. 649, Sub. 1<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 3 vani<br>Piano T   |
| Dal 01/01/1994 al 30/08/2010 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. P, Fg. 46, Part. 649, Sub. 1<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 3 vani<br>Rendita € 278,89<br>Piano T                       |
| Dal 30/08/2010 al 05/10/2011 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 46, Part. 649, Sub. 1<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 3 vani<br>Superficie catastale 40 mq<br>Rendita € 278,89<br>Piano T |
| Dal 05/10/2011 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 46, Part. 649, Sub. 1<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 3 vani<br>Superficie catastale 40 mq<br>Rendita € 278,89<br>Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 22/04/2021 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 46, Part. 649, Sub. 1<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 3 vani<br>Superficie catastale 40 mq<br>Rendita € 278,89<br>Piano T |

Relativamente alle tabelle di cui sopra si rende opportuno sottolineare che ogni riferimento citato è bene evidenziato nelle visure storiche aggiornate allegate al presente rapporto valutativo.



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

## DATI CATASTALI

---

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 46     | 649   | 1    |                     | A3        | 3      | 3 vani      | 40 mq                | 278,89 € | T     |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Più nello specifico, l'unità immobiliare oggetto della presente, al momento del sopralluogo risulta essere conforme alla planimentria catastale del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* prot. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a meno delle seguenti difformità:

- 1) Parziale demolizione del tramezzo che divide la zona soggiorno dall'ingresso;
- 2) Diversa distribuzione della tramezzatura interna nella zona bagno;
- 3) Smantellamento parziale del solaio di calpestio e creazione di scala interna che collega l'unità immobiliare al piano inferiore. Tale intervento risulta essere ancora in corso d'opera.

Pertanto, dovrà essere legittimato lo stato dei luoghi attraverso C.I.L.A. a Sanatoria e successivo Doc.Fa. per quanto le prime due voci di cui sopra. Viene stimato un costo pari € 4.000,00 che verrà detratto al valore finale di stima. Mentre per quanto riguarda la difformità n.3 andrà ripristinato lo stato dei luoghi in quanto trattasi di opere strutturali che non permettono di utilizzare lo strumento a sanatoria. Viene stimato un ulteriore costo di € 5.000,00 che verrà detratto al valore finale di stima.

Si rimanda all'Elaborato Grafico del CTU per maggiori informazioni.

## PRECISAZIONI

---

Vedasi la sezione riserve e particolarità da segnalare.

## PATTI

---

Dagli accertamenti effettuati nonché dalle dichiarazioni pervenute in sede di accesso peritale non risultano patti da evidenziare.

## STATO CONSERVATIVO

---

Alla data del sopralluogo si è rilevato che l'unità immobiliare (INT.1) presenta uno scarso stato conservativo (appartamento non abitato in stato di fatiscenza), con dotazione di impianti ma con



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

assenza dei dispositivi di comando e accensione. Inoltre, il manufatto oggetto di stima, presenta, pavimentazione del tipo misto monocottura/gress porcellanato in tutta l'abitazione, pareti con intonaco civile non tinggiato con copiose macchie di umidità, non vi è presenza di sanitari nel bagno e nella cucina risulta essere stata creata una scala (ancora in fase di completamento ed in assenza di titolo edilizio autorizzativo) che collega l'unità abitativa in oggetto con il piano interrato. Non vi è presenza di porte interne, il portone di ingresso è del tipo ligneo di tonalità scura. Gli infissi esterni sono di tipo ligneo di colorazione chiara in forte stato di fatiscenza, così come il balcone che presenta anche forti segni di degrado.

Si accede all'unità immobiliare attraverso un cancello carrabile del tipo metallico con traverse lignee che versa su una corte esterna parzialmente pavimentata con porfido e una parte sulla quale vi è presenza di piantumazioni spontanee. Dalla corte comune si accede al corpo scala, che accompagna alle varie unità abitative.

Dal sopralluogo effettuato sono emersi stati di cedimento e umidità (da esame visivo) a meno di alcune zone, sia esterni che interni, probabilmente dovute ad una non continua manutenzione e ad uno stato avanzato di abbandono. Pertanto l'immobile deve essere reso abitabile ai fini della salubrità degli ambienti.

Per maggiori dettagli si faccia poi riferimento alla sezione "caratteristiche costruttive prevalenti" ed alla relazione fotografica (allegati e facenti parte integrante del presente rapporto di stima).

## **PARTI COMUNI**

---

L'immobile oggetto di esecuzione non presenterebbe parti comuni a meno di quanto stabilito come definizione da codice civile artt.1117-1139 C.C., Stralcio dell'Articolo 1117 del Codice Civile: Art. 1117 (Parti comuni dell' Edificio) Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo: 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune; 2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune; 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini. Inoltre, si evidenziano come ulteriori parti comuni la corte, l'androne di accesso e le scale che conducono alle altre unità abitative.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Dalle dichiarazioni emerse in seguito all'accesso agli atti amministrativi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea (RM), nonchè da quanto rilasciato dai funzionari competenti non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.

Inoltre, alla data del sopralluogo viene fornita al sottoscritto CTU, documentazione urbanistica inerente all'immobile oggetto di pignoramento. Tra la suddetta documentazione è presente "istanza di liquidazione usi civici" protocollata dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con prot. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con relative ricevute di versamento effettuato a favore di detto Comune.



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

Per ulteriori informazioni si rimanda agli allegati specifici.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

STATO DI MANUTENZIONE: scarso stato di manutenzione (appartamento disabitato in stato di fatiscenza e/o in fase di ristrutturazione non completata/terminata), con dotazione di impianti ma con mancanza di prese, interruttori e lampadari (citofono, illuminazione interna, illuminazione esterna).

FONDAZIONI: Fondazioni eseguite a sacco gravanti su terreno compatto;

STRUTTURA: Struttura portante eseguite in muratura;

SOLAI: Solai eseguiti con travetti a traliccio preconfezionati, pignatte in laterizio e massetto in calcestruzzo di 4 cm;

COPERTURA: Copertura a terrazzo per il corpo principale (unità immobiliari oggetto di pignoramento), ed a falde spioventi per il locale adiacente (unità non oggetto del presente pignoramento);

ESPOSIZIONE PRINCIPALE: Sud;

ALTEZZA UTILE INTERNA: 2,90 m;

PARETI INTERNE: pareti/divisori in blocco forato e/o simil pannelli di laterogesso spessore 10-15 cm protette da intonaco civile tinteggiato in pessimo stato di fatiscenza;

PAVIMENTAZIONE INTERNA: pavimentazione in monocottura/Piastrellatura per classica pavimentazione al bagno e nell'abitazione con assenza della stessa in vari punti dell'unità immobiliare;

INFISSI: Infissi esterni del tipo ligneo a vetro singolo, di colorazione bianca con avvolgibili di colorazione verde in scarso stato di manutenzione;

IMPIANTO ELETTRICO: Impianto elettrico presente, ma risulta essere sprovvisto di utilizzatori finali e terminali, in quanto risultano essere posati solamente i cavi all'interno dei corrugati sottotraccia.

IMPIANTO IDRICO: sottotraccia con mancanza di sanitari;

IMPIANTO TERMICO: assente;

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla relazione fotografica allegata e facente parte integrante del presente rapporto di stima.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                         |      |               |             |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|------|---------------|-------------|
| Dal 28/12/1973 al 07/11/1982 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione |      |               |             |
|                              |                   | Rogante                      | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

|                              |                   |                                     |             |                      |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------|----------------------|
|                              |                   | 28/12/1973                          |             |                      |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                 |             |                      |
|                              |                   | <b>Presso</b>                       | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     |
|                              |                   |                                     |             | <b>Reg. part.</b>    |
|                              |                   |                                     |             |                      |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                |             |                      |
|                              |                   | <b>Presso</b>                       | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       |
|                              |                   | <b>Vol. N°</b>                      |             |                      |
|                              |                   | US ROMA                             | 20/01/1974  | 16                   |
|                              |                   |                                     |             | 6905                 |
| Dal 07/11/1982 al 12/10/2021 | **** Omissis **** | <b>Dichiarazione di successione</b> |             |                      |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                      | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> |
|                              |                   |                                     | 07/11/1982  |                      |
|                              |                   |                                     |             | <b>Raccolta N°</b>   |
|                              |                   |                                     |             |                      |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                 |             |                      |
|                              |                   | <b>Presso</b>                       | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     |
|                              |                   |                                     |             | <b>Reg. part.</b>    |
|                              |                   |                                     |             |                      |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                |             |                      |
|                              |                   | <b>Presso</b>                       | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       |
|                              |                   | <b>Vol. N°</b>                      |             |                      |
|                              |                   | UU ROMA                             | 31/05/2010  | 1837                 |
|                              |                   |                                     |             | 9990                 |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'analisi delle visure catastali confermano quanto certificato nella relazione preliminare e nella certificazione notarile.

Inoltre, si riporta in stralcio la RELAZIONE DEL DELEGATO AL COMPIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VERIFICA ED ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* depositata in atti:

"Il primo atto di provenienza ultraventennale è la successione mortis causa da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, deceduta in data 07.11.1982, ma trascritta soltanto in data 26.11.2012.  
Non risulta però trascritta alcuna accettazione d'eredità.

I debitori eseguiti risultano proprietari per la quota di 1/3 ciascuno del bene pignorato in virtù di successione mortis causa da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, deceduta in data 07.11.1982, ma trascritta soltanto in data 26.11.2012.

Agli eseguiti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed alla defunta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari ad 1/6 ciascuno con usufrutto a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del terreno sul quale sono stati edificati gli immobili pignorati, è pervenuta per successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, den. N. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



vol. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Non risulta però trascritta alcuna accettazione d'eredità.

Per quanto concerne i debitori esecutati, vi è certezza circa la titolarità del diritto di proprietà, in relazione alla quota di 1/3 ciascuno sul bene immobile all'epoca del pignoramento.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri - Roma 2 aggiornate al 26/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Bracciano (RM) il 27/01/2012  
Reg. gen. 4535 - Reg. part. 547  
Importo: € 390.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 260.000,00  
Percentuale interessi: 4,995 %  
Rogante: Notaio CARRAFFA Renato  
Data: 24/01/2012  
N° repertorio: 74548  
N° raccolta: 11913  
Note: Per ulteriori informazioni si faccia riferimento alla Sezione D della specifica iscrizione.

### *Trascrizioni*

- **Certificato di denunciata successione**  
Trascritto a DPRM2 UT ROMA5 - Tuscolano (RM) il 26/11/2012  
Reg. gen. 52209 - Reg. part. 36935  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Per ulteriori informazioni si faccia riferimento alla sezione D della specifica trascrizione.
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Velletri il 01/04/2021  
Reg. gen. 16977 - Reg. part. 11973  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Per ulteriori informazioni si faccia riferimento alla sezione D della specifica trascrizione.

Ogni riferimento alle tabelle di cui sopra è ben relazionato nel certificato notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 13/04/2021;



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, ricade nella Zona Omogenea F “Servizi pubblici e di uso pubblico” (art.26 delle NTA) sottozona F2 “Verde pubblico di quartiere”.

Si riporta in stralcio:

- Questa zona è destinata alla costituzione di verde pubblico naturale o attrezzato.

In sede di progetti di utilizzazione estesi a congrui ambiti territoriali e approvati dal Consiglio Comunale, saranno definite dalle specifiche destinazioni d’uso (parco pubblico, aree per il gioco, attrezzature sportive, ecc.), ai fini di predisporre le relative attrezzature, nonché le costruzioni necessarie per ospitare particolari attività che rivestano i caratteri di pubblica iniziativa e di pubblico interesse.

Tali costruzioni non devono arrecare alcun pregiudizio al godimento e all’agibilità del verde pubblico da parte della cittadinanza, alle alberature esistenti e alle caratteristiche panoramiche ed ambientali del complesso.

- Gli impianti sportivi, possono anche essere temporaneamente realizzati e gestiti da Cral aziendali, Società sportive, altri enti, organizzazioni e privati. In base ad apposita concessione comunale, attraverso convenzione, che dovrà stabilire anche la durata e le modalità di utilizzazione nel pubblico interesse.

- La durata della convenzione di cui al punto precedente non può comunque avere durata superiore a 25 anni. Scaduti i termini della convenzione l’intera attrezzatura rimane di proprietà pubblica.

Per maggiori informazioni si rimanda agli allegati specifici del presente elaborato di stima.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L’immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, esaminate unitamente ai funzionari dell’ Ufficio Tecnico di detto Comune durante l’espletamento dell’accesso agli atti amministrativi, protocollato dal sottoscritto CTU in data 30/04/2021 al prot. N. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si è riscontrato quanto segue:

- NTA con Protocollo n. 4941 del 06 Marzo 1986

L’immobile e locali accessori ad esso annessi ricadono all’interno della Zona F - sottozona F2 del vigente PRG Piano Regolatore Generale.

Le stesse NTA risultano essere approvate con modifiche ed integrazioni di cui alla Delibera Regionale del 1 Agosto 1984 n. 5192;

Si fa presente che il manufatto oggetto di procedimento esecutivo, composto da n. 6 unità abitative ed accessori pertinenziali (di cui solamente 4 delle 6 unità risultano essere oggetto di pignoramento), è stato oggetto di una istanza a nome dei Signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l’edificazione di una palazzina ad uso abitativo da edificarsi in Via Litoranea Km. 21 e 500 poi respinto in data 28.04.1967 (rif. Pratica edilizia – Concessione respinta n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23.09.1966);

Successivamente con comunicazione del 29.12.2011 il Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rilasciava, ai sensi della Legge 47/85, titolo abilitativo in Sanatoria n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Domanda di Sanatoria prot. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Pratica \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, relativo “Fabbricato Residenziale Plurifamiliare su 4 livelli con n.2 (due) abitazione al Piano Seminterrato, n.2 (due) Unità Abitative al Piano Terra, n.1 (una) Unità Abitativa al Piano primo, n.1 (una) unità abitativa al piano secondo ed adiacente locale deposito al Piano Terreno).



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

Si precisa che con istanza di accesso agli atti amministrativi del 30.04.2021 prot. Comunale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, detto Comune ha evaso in maniera parziale la richiesta ed in data 14/06/2021 al prot. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* veniva inviata allo scrivente Comunicazione dirigenziale di Irreperibilità della Pratica Edilizia in Sanatoria di cui sopra e la relativa documentazione.

Ciò premesso, copia della documentazione urbanistica sopra citata relativa all'immobile oggetto della presente, veniva consegnata brevi manu al sottoscritto dalla parte esecutata durante l'accesso peritale sui luoghi oggetto di stima. Più nello specifico viene acquisita copia di:

- Istanza di liquidazione usi civici;
- Perizia Extragiudiziale a firma del Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Certificato di Idoneità statica;
- Richiesta e relativa Autorizzazione Paesistica;
- Domanda di Sanatoria ai sensi della Legge 47/85;
- Titolo abilitativo in Sanatoria n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Tale documentazione viene posta in allegato.

In forza di quanto sopra si è quindi proceduto ad analizzare ogni volumetria, superficie commerciale, superficie convenzionale e quanto altro utile alla redazione dell'elaborato estimativo in accordo a quanto graficizzato nella documentazione catastale ed il raffronto con i titoli autorizzativi reperiti.

Si sottolinea che ogni singola documentazione, titolo abilitativo ed elaborati grafici riportano sia timbri protocollari nonché firma dei competenti funzionari e dirigenti della pubblica amministrazione.

Inoltre si trova giustificazione a quanto sopra con la lettura della perizia giurata a firma del Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 06.06.2011 Cronologico n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ove appunto vengono fornite al pubblico ufficiale, eseguendo verbale di giuramento ed indicando i riferimenti urbanistici di cui sopra.

L'unità immobiliare oggetto della presente, al momento del sopralluogo risulta essere conforme a meno delle seguenti difformità:

- 1) Parziale demolizione del tramezzo che divide la zona soggiorno dall'ingresso;
- 2) Diversa distribuzione della tramezzatura interna nella zona bagno;
- 3) Smantellamento parziale del solaio di calpestio e creazione di scala interna che collega l'unità immobiliare al piano inferiore. Tale intervento risulta essere ancora in corso d'opera.

Pertanto, dovrà essere legittimato lo stato dei luoghi attraverso C.I.L.A. a Sanatoria e successivo Doc.Fa. per quanto le prime due voci di cui sopra. Viene stimato un costo pari € 4.000,00 che verrà detratto al valore finale di stima. Mentre per quanto riguarda la difformità n.3 andrà ripristinato lo stato dei luoghi in quanto trattasi di opere strutturali che non permettono di utilizzare lo strumento a sanatoria. Viene stimato un ulteriore costo di € 5.000,00 che verrà detratto al valore finale di stima.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini n.68 (int.2), interno 2, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

Si fa presente che la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, comproprietaria per la quota di 1/3 dei beni pignorati, risulta essere deceduta in data 24/02/2020, come anche riportato sull'atto di pignoramento.

### CONFINI

---

Appartamento facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, posto al piano terra rialzato distinto con il numero interno due (int.2), composto da 2,5 vani catastali, confinante con appartamento distinto con il numero interno uno (int.1), pianerottolo, via lungomare degli ardeatini, salvo altri.

### CONSISTENZA

---

| Destinazione                                    | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione (Ingresso, Soggiorno/Cucina, Camera, | 34,55 mq         | 42,16 mq         | 1,00         | 42,16 mq                 | 2,90 m  | T     |



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

|  |  |  |  |                 |          |  |
|--|--|--|--|-----------------|----------|--|
| Bagno)                                       |  |  |  |                 |          |  |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |  |  |  | <b>42,16 mq</b> |          |  |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |  |  |  | <b>0,00</b>     | <b>%</b> |  |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |  |  |  | <b>42,16 mq</b> |          |  |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani.

Tale scelta è dettata sia da esperienze valutative sia dalle linee guida di analisi e calcolo, le quali, sono presenti ed allegate al presente rapporto di valutazione peritale.

Tali coefficienti possono essere stabiliti sia su base valutativa che tabellare nonchè possono adeguarsi alla superficie lorda ovvero al prezzo per euro/mq dettati dai rilevatori nazionali OMI aggiornati.

A conferire maggiore spessore ai coefficienti e calcoli di cui sopra si rende quale allegato parte integrante della perizia di stima a me Incaricata, apposita linea guida per metodologie di calcolo utilizzata.

Nella medesima sono poi riportati i coefficienti di calcolo per le superfici accessorie e pertinenziali nonchè apposita metodologie di calcolo per la superficie convenzionale (calcolo delle murature esterne ed eventuali fattori di riduzione)

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;  
-di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);  
-di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

- In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

-per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;  
-per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

-per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 30%, fino a mq. 25;

nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

-nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

-nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

da quanto sopra è scaturito il calcolo per la superficie commerciale di riferimento.

Abitazione: coefficiente applicato pari al 100% ossia al pieno della superficie commerciale;

Abitazione (Balcone): coefficiente applicato pari al 25% fino a 25 mq e pari al 10% in eccedenza come da Linea guida AGT in allegato al presente rapporto di stima;

Per maggiori informazioni si rimanda alle specifiche sezioni, nonché all'allegato "Elaborato Grafico del CTU".

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 01/01/1974 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. P, Fg. 46, Part. 649, Sub. 2<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 2,5 vani<br>Rendita € 0,47<br>Piano T   |
| Dal 01/01/1992 al 04/05/1992 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. P, Fg. 46, Part. 649, Sub. 2<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 2,5 vani<br>Rendita € 245,32<br>Piano T |
| Dal 04/05/1992 al 30/08/2010 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. P, Fg. 46, Part. 649, Sub. 2<br>Categoria A3, Cons. 2,5 vani<br>Piano T                             |
| Dal 30/08/2010 al 05/10/2011 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 46, Part. 649, Sub. 2<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 2,5 vani  |



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

|                              |                   |   |
|------------------------------|-------------------|---|
|                              |                   | Superficie catastale 40 mq<br>Rendita € 232,41<br>Piano T   |
| Dal 05/10/2011 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 46, Part. 649, Sub. 2<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 2,5 vani<br>Superficie catastale 40 mq<br>Rendita € 232,41<br>Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 22/04/2021 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 46, Part. 649, Sub. 2<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 2,5 vani<br>Superficie catastale 40 mq<br>Rendita € 232,41<br>Piano t |

Relativamente alle tabelle di cui sopra si rende opportuno sottolineare che ogni riferimento citato è bene evidenziato nelle visure storiche aggiornate allegate al presente rapporto valutativo.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 46     | 649   | 2    |                     | A3        | 3      | 2,5 vani    | 40 mq                | 232,41 € | t     |          |

### Corrispondenza catastale

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

Più nello specifico sussiste la corrispondenza con la planimetria catastale del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* prot. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* depositata presso il Catasto di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PRECISAZIONI

Vedasi la sezione riserve e particolarità da segnalare.



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

## **PATTI**

---

Dagli accertamenti effettuati nonché dalle dichiarazioni pervenute in sede di accesso peritale non risultano patti da evidenziare.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

Alla data del sopralluogo si è rilevato che l'unità immobiliare (INT.2) presenta uno scarso stato conservativo (appartamento abitato in stato di fatiscenza), con dotazione funzionale di impianti. Inoltre, il manufatto oggetto di stima, presenta, pavimentazione del tipo misto monocottura/gress porcellanato in tutta l'abitazione, pareti con intonaco civile tinte con macchie di umidità. Il portone di ingresso e le porte interne sono del tipo ligneo di tonalità scura. Gli infissi esterni sono di tipo ligneo di colorazione chiara in stato di fatiscenza.

Si accede all'unità immobiliare attraverso un cancello carrabile del tipo metallico con traverse lignee che versa su una corte esterna parzialmente pavimentata con porfido e una parte sulla quale vi è presenza di piantumazioni spontanee. Dalla corte comune si accede al corpo scala, che accompagna alle varie unità abitative.

Dal sopralluogo effettuato sono emersi stati di cedimento e umidità (da esame visivo) a meno di alcune zone, sia esterni che interni, probabilmente dovute ad una non continua manutenzione e ad uno stato avanzato di abbandono. Pertanto si suggerisce una manutenzione dell'immobile ai fini della salubrità degli ambienti.

Per maggiori dettagli si faccia poi riferimento alla sezione "caratteristiche costruttive prevalenti" ed alla relazione fotografica (allegati e facenti parte integrante del presente rapporto di stima).

## **PARTI COMUNI**

---

L'immobile oggetto di esecuzione non presenterebbe parti comuni a meno di quanto stabilito come definizione da codice civile artt.1117-1139 C.C., Stralcio dell'Articolo 1117 del Codice Civile: Art. 1117 (Parti comuni dell' Edificio) Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo: 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune; 2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune; 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini. Inoltre, si evidenziano come ulteriori parti comuni la corte, l'androne di accesso e le scale che conducono alle altre unità abitative.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Dalle dichiarazioni emerse in seguito all'accesso agli atti amministrativi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea (RM), nonché da quanto rilasciato dai funzionari competenti non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

Inoltre, alla data del sopralluogo viene fornita al sottoscritto CTU, documentazione urbanistica inerente all'immobile oggetto di pignoramento. Tra la suddetta documentazione è presente "istanza di liquidazione usi civici" protocollata dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con prot. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con relative ricevute di versamento effettuato a favore di detto Comune.

Per ulteriori informazioni si rimanda agli allegati specifici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STATO DI MANUTENZIONE: scarso stato di manutenzione (appartamento abitato in stato di fatiscenza), con dotazione funzionale di impianti (citofono, illuminazione interna, illuminazione esterna).

FONDAZIONI: Fondazioni eseguite a sacco gravanti su terreno compatto;

STRUTTURA: Struttura portante eseguite in muratura;

SOLAI: Solai eseguiti con travetti a traliccio preconfezionati, pignatte in laterizio e massetto in calcestruzzo di 4 cm;

COPERTURA: Copertura a terrazzo per il corpo principale (unità immobiliari oggetto di pignoramento), ed a falde spioventi per il locale adiacente (unità non oggetto del presente pignoramento);

ESPOSIZIONE PRINCIPALE: Nord;

ALTEZZA UTILE INTERNA: 2,90 m;

PARETI INTERNE: pareti/divisori in blocco forato e/o simil pannelli di laterogesso spessore 10-15 cm protette da intonaco civile tinteggiato con tracce di umidità;

PAVIMENTAZIONE INTERNA: pavimentazione in monocottura/Piastrellatura per classica pavimentazione al bagno e nell'abitazione con assenza della stessa in vari punti dell'unità immobiliare;

INFISSI: Infissi esterni del tipo ligneo a vetro singolo, di colorazione bianca con avvolgibili di colorazione verde in scarso stato di manutenzione;

IMPIANTO ELETTRICO: Impianto elettrico funzionale.

IMPIANTO IDRICO: sottotraccia;

IMPIANTO TERMICO: assente (viene adoperata Bombola esterna);

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla relazione fotografica allegata e facente parte integrante del presente rapporto di stima.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Come da dichiarazione dell'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* durante il sopralluogo peritale, l'unità immobiliare in oggetto risulta essere occupata dalla stessa, limitatamente al solo interno due (int.2).

Si faccia inoltre riferimento al verbale di sopralluogo posto in allegato alla presente.



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

**PROVENIENZE VENTENNALI**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                         |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 28/12/1973 al 07/11/1982 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                              | 28/12/1973 |               |             |
|                              |                   | Trascrizione                 |            |               |             |
|                              |                   | Presso                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                              |            |               |             |
|                              |                   | Registrazione                |            |               |             |
|                              |                   | Presso                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | US ROMA                      | 20/01/1974 | 16            | 6905        |
| Dal 07/11/1982 al 12/10/2021 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                              | 07/11/1982 |               |             |
|                              |                   | Trascrizione                 |            |               |             |
|                              |                   | Presso                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                              |            |               |             |
|                              |                   | Registrazione                |            |               |             |
|                              |                   | Presso                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | UU ROMA                      | 31/05/2010 | 1837          | 9990        |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'analisi delle visure catastali confermano quanto certificato nella relazione preliminare e nella certificazione notarile.

Inoltre, si riporta in stralcio la RELAZIONE DEL DELEGATO AL COMPIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VERIFICA ED ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* depositata in atti:

"Il primo atto di provenienza ultraventennale è la successione mortis causa da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, deceduta in data 07.11.1982, ma trascritta soltanto in data 26.11.2012.

Non risulta però trascritta alcuna accettazione d'eredità.

I debitori eseguiti risultano proprietari per la quota di 1/3 ciascuno del bene pignorato in virtù di



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

successione mortis causa da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, deceduta in data 07.11.1982, ma trascritta soltanto in data 26.11.2012.

Agli esecutati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed alla defunta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari ad 1/6 ciascuno con usufrutto a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del terreno sul quale sono stati edificati gli immobili pignorati, è pervenuta per successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, den. N. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vol. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Non risulta però trascritta alcuna accettazione d'eredità.

Per quanto concerne i debitori esecutati, vi è certezza circa la titolarità del diritto di proprietà, in relazione alla quota di 1/3 ciascuno sul bene immobile all'epoca del pignoramento.

## **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri - Roma 2 aggiornate al 26/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Bracciano (RM) il 27/01/2012  
Reg. gen. 4535 - Reg. part. 547  
Importo: € 390.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 260.000,00  
Percentuale interessi: 4,995 %  
Rogante: Notaio CARRAFFA Renato  
Data: 24/01/2012  
N° repertorio: 74548  
N° raccolta: 11913  
Note: Per ulteriori informazioni si faccia riferimento alla Sezione D della specifica iscrizione.

### **Trascrizioni**

- **Certificato di denunciata successione**  
Trascritto a DPRM2 UT ROMA5 - Tuscolano (RM) il 26/11/2012  
Reg. gen. 52209 - Reg. part. 36935  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Per ulteriori informazioni si faccia riferimento alla sezione D della specifica trascrizione.
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Velletri il 01/04/2021  
Reg. gen. 16977 - Reg. part. 11973  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Per ulteriori informazioni si faccia riferimento alla sezione D della specifica trascrizione.

Ogni riferimento alle tabelle di cui sopra è ben relazionato nel certificato notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 13/04/2021;

## NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, ricade nella Zona Omogenea F “Servizi pubblici e di uso pubblico” (art.26 delle NTA) sottozona F2 “Verde pubblico di quartiere”.

Si riporta in stralcio:

- Questa zona è destinata alla costituzione di verde pubblico naturale o attrezzato.

In sede di progetti di utilizzazione estesi a congrui ambiti territoriali e approvati dal Consiglio Comunale, saranno definite dalle specifiche destinazioni d'uso (parco pubblico, aree per il gioco, attrezzature sportive, ecc.), ai fini di predisporre le relative attrezzature, nonché le costruzioni necessarie per ospitare particolari attività che rivestano i caratteri di pubblica iniziativa e di pubblico interesse.

Tali costruzioni non devono arrecare alcun pregiudizio al godimento e all'agibilità del verde pubblico da parte della cittadinanza, alle alberature esistenti e alle caratteristiche panoramiche ed ambientali del complesso.

- Gli impianti sportivi, possono anche essere temporaneamente realizzati e gestiti da Cral aziendali, Società sportive, altri enti, organizzazioni e privati. In base ad apposita concessione comunale, attraverso convenzione, che dovrà stabilire anche la durata e le modalità di utilizzazione nel pubblico interesse.

- La durata della convenzione di cui al punto precedente non può comunque avere durata superiore a 25 anni. Scaduti i termini della convenzione l'intera attrezzatura rimane di proprietà pubblica.

Per maggiori informazioni si rimanda agli allegati specifici del presente elaborato di stima.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, esaminate unitamente ai funzionari dell' Ufficio Tecnico di detto Comune durante l'espletamento dell'accesso agli atti amministrativi, protocollato dal sottoscritto CTU in data 30/04/2021 al prot. N. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si è riscontrato quanto segue:

- NTA con Protocollo n. 4941 del 06 Marzo 1986

L'immobile e locali accessori ad esso annessi ricadono all'interno della Zona F - sottozona F2 del vigente PRG Piano Regolatore Generale.

Le stesse NTA risultano essere approvate con modifiche ed integrazioni di cui alla Delibera Regionale del 1 Agosto 1984 n. 5192;

Si fa presente che il manufatto oggetto di procedimento esecutivo, composto da n. 6 unità abitative ed accessori pertinenziali (di cui solamente 4 delle 6 unità risultano essere oggetto di pignoramento), è



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

stato oggetto di una istanza a nome dei Signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'edificazione di una palazzina ad uso abitativo da edificarsi in Via Litoranea Km. 21 e 500 poi respinto in data 28.04.1967 (rif. Pratica edilizia – Concessione respinta n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23.09.1966); Successivamente con comunicazione del 29.12.2011 il Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rilasciava, ai sensi della Legge 47/85, titolo abilitativo in Sanatoria n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Domanda di Sanatoria prot. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Pratica \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, relativo "Fabbricato Residenziale Plurifamiliare su 4 livelli con n.2 (due) abitazione al Piano Seminterrato, n.2 (due) Unità Abitative al Piano Terra, n.1 (una) Unità Abitativa al Piano primo, n.1 (una) unità abitativa al piano secondo ed adiacente locale deposito al Piano Terreno).

Si precisa che con istanza di accesso agli atti amministrativi del 30.04.2021 prot. Comunale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, detto Comune ha evaso in maniera parziale la richiesta ed in data 14/06/2021 al prot. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* veniva inviata allo scrivente Comunicazione dirigenziale di Irreperibilità della Pratica Edilizia in Sanatoria di cui sopra e la relativa documentazione.

Ciò premesso, copia della documentazione urbanistica sopra citata relativa all'immobile oggetto della presente, veniva consegna brevi manu al sottoscritto dalla parte eseguita durante l'accesso peritale sui luoghi oggetto di stima. Più nello specifico viene acquisita copia di:

- Istanza di liquidazione usi civici;
- Perizia Extragiudiziale a firma del Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Certificato di Idoneità statica;
- Richiesta e relativa Autorizzazione Paesistica;
- Domanda di Sanatoria ai sensi della Legge 47/85;
- Titolo abilitativo in Sanatoria n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Tale documentazione viene posta in allegato.

In forza di quanto sopra si è quindi proceduto ad analizzare ogni volumetria, superficie commerciale, superficie convenzionale e quanto altro utile alla redazione dell'elaborato estimativo in accordo a quanto graficizzato nella documentazione catastale ed al raffronto con i titoli autorizzativi reperiti.

Si sottolinea che ogni singola documentazione, titolo abilitativo ed elaborati grafici riportano sia timbri protocollari nonché firma dei competenti funzionari e dirigenti della pubblica amministrazione.

Inoltre si trova giustificazione a quanto sopra con la lettura della perizia giurata a firma del Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 06.06.2011 Cronologico n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ove appunto vengono fornite al pubblico ufficiale, eseguendo verbale di giuramento ed indicando i riferimenti urbanistici di cui sopra.

L'unità immobiliare oggetto della presente, al momento del sopralluogo risulta essere conforme.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini n.68 (int.3), interno 3, piano 1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

Si fa presente che la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, comproprietaria per la quota di 1/3 dei beni pignorati, risulta essere deceduta in data 24/02/2020, come anche riportato sull'atto di pignoramento.

### CONFINI

---

Appartamento facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, posto al piano primo distinto con il numero interno tre (int.3), composto da 5,5 vani catastali, confinante con scala e pianerottolo che porta alle altre unità abitative, via lungomare degli ardeatini, salvo altri.

### CONSISTENZA

---

| Destinazione                                  | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione (Ingresso, Soggiorno, Cucina, n.3) | 85,88 mq         | 104,38 mq        | 1,00         | 104,38 mq                | 2,90 m  | 1     |



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

|  |          |          |      |                  |          |   |
|--|----------|----------|------|------------------|----------|---|
| Camere, n.2 Bagni)                           |          |          |      |                  |          |   |
| Balcone                                      | 18,93 mq | 18,93 mq | 0,30 | 5,67 mq          | 0,00 m   | T |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |          |          |      | <b>110,05 mq</b> |          |   |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |          |          |      | <b>0,00</b>      | <b>%</b> |   |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |          |          |      | <b>110,05 mq</b> |          |   |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani.

Tale scelta è dettata sia da esperienze valutative sia dalle linee guida di analisi e calcolo, le quali, sono presenti ed allegate al presente rapporto di valutazione peritale.

Tali coefficienti possono essere stabiliti sia su base valutativa che tabellare nonchè possono adeguarsi alla superficie lorda ovvero al prezzo per euro/mq dettati dai rilevatori nazionali OMI aggiornati.

A conferire maggiore spessore ai coefficienti e calcoli di cui sopra si rende quale allegato parte integrante della perizia di stima a me Incaricata, apposita linea guida per metodologie di calcolo utilizzata.

Nella medesima sono poi riportati i coefficienti di calcolo per le superfici accessorie e pertinenziali nonchè apposita metodologie di calcolo per la superficie convenzionale (calcolo delle murature esterne ed eventuali fattori di riduzione)

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;  
-di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);  
-di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

- In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

-per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

-per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

-per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 30%, fino a mq. 25;

nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

-nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

-nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

da quanto sopra è scaturito il calcolo per la superficie commerciale di riferimento.

Abitazione: coefficiente applicato pari al 100% ossia al pieno della superficie commerciale;

Abitazione (Balcone): coefficiente applicato pari al 25% fino a 25 mq e pari al 10% in eccedenza come da Linea guida AGT in allegato al presente rapporto di stima;

Per maggiori informazioni si rimanda alle specifiche sezioni, nonché all'allegato "Elaborato Grafico del CTU".

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 01/01/1974 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. P, Fg. 46, Part. 649, Sub. 3<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 5,5 vani<br>Rendita € 1,03<br>Piano 1   |
| Dal 01/01/1992 al 04/05/1992 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. P, Fg. 46, Part. 649, Sub. 3<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 5,5 vani<br>Rendita € 539,70<br>Piano 1 |
| Dal 04/05/1992 al 30/08/2010 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. P, Fg. 46, Part. 649, Sub. 3<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 5,5 vani<br>Piano 1                     |
| Dal 30/08/2010 al 05/10/2011 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. P, Fg. 46, Part. 649, Sub. 3  |



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

|                              |                   |  |
|------------------------------|-------------------|--|
|                              |                   | Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 5,5 vani<br>Rendita € 511,29<br>Piano 1  |
| Dal 05/10/2011 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 46, Part. 649, Sub. 3<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 5,5 vani<br>Rendita € 511,29<br>Piano 1                                |
| Dal 09/11/2015 al 22/04/2021 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 46, Part. 649, Sub. 3<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 5,5 vani<br>Superficie catastale 106 mq<br>Rendita € 511,29<br>Piano 1 |

Relativamente alle tabelle di cui sopra si rende opportuno sottolineare che ogni riferimento citato è bene evidenziato nelle visure storiche aggiornate allegate al presente rapporto valutativo.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 46     | 649   | 3    |                     | A3        | 3      | 5,5 vani    | 106 mq               | 511,29 € | 1     |          |

### Corrispondenza catastale

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

Più nello specifico sussiste la corrispondenza con la planimetria catastale del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* prot. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* depositata presso il Catasto di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PRECISAZIONI

Vedasi la sezione riserve e particolarità da segnalare.



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

## **PATTI**

---

Dagli accertamenti effettuati nonchè dalle dichiarazioni pervenute in sede di accesso peritale non risultano patti da evidenziare.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

Alla data del sopralluogo si è rilevato che l'unità immobiliare (INT.3) presenta uno scarso stato conservativo (appartamento non abitato in stato di fatiscenza), con dotazione di impianti. Inoltre, il manufatto oggetto di stima, presenta, pavimentazione del tipo misto monocottura/gress porcellanato in tutta l'abitazione, pareti con intonaco civile non tinteggiato con copiose macchie di umidità. Il portone di ingresso è del tipo ligneo di tonalità scura. Gli infissi esterni e interni sono di tipo ligneo di colorazione chiara in forte stato di fatiscenza, così come il balcone che presenta anche forti segni di degrado.

Si accede all'unità immobiliare attraverso un cancello carrabile del tipo metallico con traverse lignee che versa su una corte esterna parzialmente pavimentata con porfido e una parte sulla quale vi è presenza di piantumazioni spontanee. Dalla corte comune si accede al corpo scala, che accompagna alle varie unità abitative.

Dal sopralluogo effettuato sono emersi stati di cedimento e umidità (da esame visivo) a meno di alcune zone, sia esterni che interni, probabilmente dovute ad una non continua manutenzione e ad uno stato avanzato di abbandono. Pertanto l'immobile deve essere reso abitabile ai fini della salubrità degli ambienti.

Per maggiori dettagli si faccia poi riferimento alla sezione "caratteristiche costruttive prevalenti" ed alla relazione fotografica (allegati e facenti parte integrante del presente rapporto di stima).

## **PARTI COMUNI**

---

L'immobile oggetto di esecuzione non presenterebbe parti comuni a meno di quanto stabilito come definizione da codice civile artt.1117-1139 C.C., Stralcio dell'Articolo 1117 del Codice Civile: Art. 1117 (Parti comuni dell' Edificio) Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo: 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune; 2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune; 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini. Inoltre, si evidenziano come ulteriori parti comuni la corte, l'androne di accesso e le scale che conducono alle altre unità abitative.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Dalle dichiarazioni emerse in seguito all'accesso agli atti amministrativi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea(RM), nonchè da quanto rilasciato dai funzionari competenti non si segnala



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.

Inoltre, alla data del sopralluogo viene fornita al sottoscritto CTU, documentazione urbanistica inerente all'immobile oggetto di pignoramento. Tra la suddetta documentazione è presente "istanza di liquidazione usi civici" protocollata dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con prot. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con relative ricevute di versamento effettuato a favore di detto Comune.

Per ulteriori informazioni si rimanda agli allegati specifici.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

STATO DI MANUTENZIONE: scarso stato di manutenzione (appartamento disabitato in stato di fatiscenza e/o in fase di ristrutturazione non completata/terminata), con dotazione di impianti.

FONDAZIONI: Fondazioni eseguite a sacco gravanti su terreno compatto;

STRUTTURA: Struttura portante eseguite in muratura;

SOLAI: Solai eseguiti con travetti a traliccio preconfezionati, pignatte in laterizio e massetto in calcestruzzo di 4 cm;

COPERTURA: Copertura a terrazzo per il corpo principale (unità immobiliari oggetto di pignoramento), ed a falde spioventi per il locale adiacente (unità non oggetto del presente pignoramento);

ESPOSIZIONE PRINCIPALE: Sud;

ALTEZZA UTILE INTERNA: 2,90 m;

PARETI INTERNE: pareti/divisori in blocco forato e/o simil pannelli di laterogesso spessore 10-15 cm protette da intonaco civile tinteggiato in pessimo stato di fatiscenza;

PAVIMENTAZIONE INTERNA: pavimentazione in monocottura/Piastrellatura per classica pavimentazione al bagno e nell'abitazione con assenza della stessa in vari punti dell'unità immobiliare;

INFISSI: Infissi esterni del tipo ligneo a vetro singolo, di colorazione bianca con avvolgibili di colorazione verde in scarso stato di manutenzione;

IMPIANTO ELETTRICO: Impianto elettrico presente e funzionante.

IMPIANTO IDRICO: sottotraccia con sanitari;

IMPIANTO TERMICO: assente;

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla relazione fotografica allegata e facente parte integrante del presente rapporto di stima.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta libero



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

**PROVENIENZE VENTENNALI**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                         |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 28/12/1973 al 07/11/1982 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                              | 28/12/1973 |               |             |
|                              |                   | Trascrizione                 |            |               |             |
|                              |                   | Presso                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                              |            |               |             |
|                              |                   | Registrazione                |            |               |             |
|                              |                   | Presso                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | US ROMA                      | 20/01/1974 | 16            | 6905        |
| Dal 07/11/1982 al 12/10/2021 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                              | 07/11/1982 |               |             |
|                              |                   | Trascrizione                 |            |               |             |
|                              |                   | Presso                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                              |            |               |             |
|                              |                   | Registrazione                |            |               |             |
|                              |                   | Presso                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | UU ROMA                      | 31/05/2010 | 1837          | 9990        |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'analisi delle visure catastali confermano quanto certificato nella relazione preliminare e nella certificazione notarile.

Inoltre, si riporta in stralcio la RELAZIONE DEL DELEGATO AL COMPIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VERIFICA ED ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* depositata in atti:

"Il primo atto di provenienza ultraventennale è la successione mortis causa da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, deceduta in data 07.11.1982, ma trascritta soltanto in data 26.11.2012.

Non risulta però trascritta alcuna accettazione d'eredità.

I debitori eseguiti risultano proprietari per la quota di 1/3 ciascuno del bene pignorato in virtù di



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

successione mortis causa da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, deceduta in data 07.11.1982, ma trascritta soltanto in data 26.11.2012.

Agli esecutati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed alla defunta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari ad 1/6 ciascuno con usufrutto a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del terreno sul quale sono stati edificati gli immobili pignorati, è pervenuta per successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, den. N. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vol. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Non risulta però trascritta alcuna accettazione d'eredità.

Per quanto concerne i debitori esecutati, vi è certezza circa la titolarità del diritto di proprietà, in relazione alla quota di 1/3 ciascuno sul bene immobile all'epoca del pignoramento.

## **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri - Roma 2 aggiornate al 26/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Bracciano (RM) il 27/01/2012  
Reg. gen. 4535 - Reg. part. 547  
Importo: € 390.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 260.000,00  
Percentuale interessi: 4,995 %  
Rogante: Notaio CARRAFFA Renato  
Data: 24/01/2012  
N° repertorio: 74548  
N° raccolta: 11913  
Note: Per ulteriori informazioni si faccia riferimento alla Sezione D della specifica iscrizione.

### **Trascrizioni**

- **Certificato di denunciata successione**  
Trascritto a DPRM2 UT ROMA5 - Tuscolano (RM) il 26/11/2012  
Reg. gen. 52209 - Reg. part. 36935  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Per ulteriori informazioni si faccia riferimento alla sezione D della specifica trascrizione.
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Velletri il 01/04/2021  
Reg. gen. 16977 - Reg. part. 11973  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Per ulteriori informazioni si faccia riferimento alla sezione D della specifica trascrizione.

Ogni riferimento alle tabelle di cui sopra è ben relazionato nel certificato notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 13/04/2021;

## NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, ricade nella Zona Omogenea F “Servizi pubblici e di uso pubblico” (art.26 delle NTA) sottozona F2 “Verde pubblico di quartiere”.

Si riporta in stralcio:

- Questa zona è destinata alla costituzione di verde pubblico naturale o attrezzato.

In sede di progetti di utilizzazione estesi a congrui ambiti territoriali e approvati dal Consiglio Comunale, saranno definite dalle specifiche destinazioni d'uso (parco pubblico, aree per il gioco, attrezzature sportive, ecc.), ai fini di predisporre le relative attrezzature, nonché le costruzioni necessarie per ospitare particolari attività che rivestano i caratteri di pubblica iniziativa e di pubblico interesse.

Tali costruzioni non devono arrecare alcun pregiudizio al godimento e all'agibilità del verde pubblico da parte della cittadinanza, alle alberature esistenti e alle caratteristiche panoramiche ed ambientali del complesso.

- Gli impianti sportivi, possono anche essere temporaneamente realizzati e gestiti da Cral aziendali, Società sportive, altri enti, organizzazioni e privati. In base ad apposita concessione comunale, attraverso convenzione, che dovrà stabilire anche la durata e le modalità di utilizzazione nel pubblico interesse.

- La durata della convenzione di cui al punto precedente non può comunque avere durata superiore a 25 anni. Scaduti i termini della convenzione l'intera attrezzatura rimane di proprietà pubblica.

Per maggiori informazioni si rimanda agli allegati specifici del presente elaborato di stima.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, esaminate unitamente ai funzionari dell' Ufficio Tecnico di detto Comune durante l'espletamento dell'accesso agli atti amministrativi, protocollato dal sottoscritto CTU in data 30/04/2021 al prot. N. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si è riscontrato quanto segue:

- NTA con Protocollo n. 4941 del 06 Marzo 1986

L'immobile e locali accessori ad esso annessi ricadono all'interno della Zona F - sottozona F2 del vigente PRG Piano Regolatore Generale.

Le stesse NTA risultano essere approvate con modifiche ed integrazioni di cui alla Delibera Regionale del 1 Agosto 1984 n. 5192;

Si fa presente che il manufatto oggetto di procedimento esecutivo, composto da n. 6 unità abitative ed accessori pertinenziali (di cui solamente 4 delle 6 unità risultano essere oggetto di pignoramento), è



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

stato oggetto di una istanza a nome dei Signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'edificazione di una palazzina ad uso abitativo da edificarsi in Via Litoranea Km. 21 e 500 poi respinto in data 28.04.1967 (rif. Pratica edilizia – Concessione respinta n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23.09.1966); Successivamente con comunicazione del 29.12.2011 il Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rilasciava, ai sensi della Legge 47/85, titolo abilitativo in Sanatoria n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Domanda di Sanatoria prot. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Pratica \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, relativo "Fabbricato Residenziale Plurifamiliare su 4 livelli con n.2 (due) abitazione al Piano Seminterrato, n.2 (due) Unità Abitative al Piano Terra, n.1 (una) Unità Abitativa al Piano primo, n.1 (una) unità abitativa al piano secondo ed adiacente locale deposito al Piano Terreno).

Si precisa che con istanza di accesso agli atti amministrativi del 30.04.2021 prot. Comunale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, detto Comune ha evaso in maniera parziale la richiesta ed in data 14/06/2021 al prot. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* veniva inviata allo scrivente Comunicazione dirigenziale di Irreperibilità della Pratica Edilizia in Sanatoria di cui sopra e la relativa documentazione.

Ciò premesso, copia della documentazione urbanistica sopra citata relativa all'immobile oggetto della presente, veniva consegna brevi manu al sottoscritto dalla parte eseguita durante l'accesso peritale sui luoghi oggetto di stima. Più nello specifico viene acquisita copia di:

- Istanza di liquidazione usi civici;
- Perizia Extragiudiziale a firma del Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Certificato di Idoneità statica;
- Richiesta e relativa Autorizzazione Paesistica;
- Domanda di Sanatoria ai sensi della Legge 47/85;
- Titolo abilitativo in Sanatoria n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Tale documentazione viene posta in allegato.

In forza di quanto sopra si è quindi proceduto ad analizzare ogni volumetria, superficie commerciale, superficie convenzionale e quanto altro utile alla redazione dell'elaborato estimativo in accordo a quanto graficizzato nella documentazione catastale ed al raffronto con i titoli autorizzativi reperiti.

Si sottolinea che ogni singola documentazione, titolo abilitativo ed elaborati grafici riportano sia timbri protocollari nonché firma dei competenti funzionari e dirigenti della pubblica amministrazione.

Inoltre si trova giustificazione a quanto sopra con la lettura della perizia giurata a firma del Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 06.06.2011 Cronologico n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ove appunto vengono fornite al pubblico ufficiale, eseguendo verbale di giuramento ed indicando i riferimenti urbanistici di cui sopra.

L'unità immobiliare oggetto della presente, al momento del sopralluogo risulta essere conforme.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini n.68 (int.4), interno 4, piano 2

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

Si fa presente che la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, comproprietaria per la quota di 1/3 dei beni pignorati, risulta essere deceduta in data 24/02/2020, come anche riportato sull'atto di pignoramento.

### CONFINI

---

Appartamento facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, posto al piano secondo, distinto con il numero interno quattro (int.4), composto da 3 vani catastali, confinante con scala e pianerottolo che porta alle altre unità abitative, via lungomare degli ardeatini, salvo altri.

### CONSISTENZA

---

| Destinazione                                    | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione (Ingresso, Soggiorno/Cucina, Camera, | 41,04 mq         | 52,49 mq         | 1,00         | 52,49 mq                 | 2,90 m  | 2     |



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

|  |          |          |      |                 |          |   |
|--|----------|----------|------|-----------------|----------|---|
| Bagno, Guardaroba)                           |          |          |      |                 |          |   |
| Terrazzo                                     | 71,10 mq | 78,18 mq | 0,16 | 12,82 mq        | 0,00 m   | 2 |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |          |          |      | <b>65,31 mq</b> |          |   |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |          |          |      | <b>0,00</b>     | <b>%</b> |   |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |          |          |      | <b>65,31 mq</b> |          |   |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani.

Tale scelta è dettata sia da esperienze valutative sia dalle linee guida di analisi e calcolo, le quali, sono presenti ed allegate al presente rapporto di valutazione peritale.

Tali coefficienti possono essere stabiliti sia su base valutativa che tabellare nonchè possono adeguarsi alla superficie lorda ovvero al prezzo per euro/mq dettati dai rilevatori nazionali OMI aggiornati.

A conferire maggiore spessore ai coefficienti e calcoli di cui sopra si rende quale allegato parte integrante della perizia di stima a me Incaricata, apposita linea guida per metodologie di calcolo utilizzata.

Nella medesima sono poi riportati i coefficienti di calcolo per le superfici accessorie e pertinenziali nonchè apposita metodologie di calcolo per la superficie convenzionale (calcolo delle murature esterne ed eventuali fattori di riduzione)

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

- In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

-per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

-per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

-per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 30%, fino a mq. 25;

nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

-nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

-nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

da quanto sopra è scaturito il calcolo per la superficie commerciale di riferimento.

Abitazione: coefficiente applicato pari al 100% ossia al pieno della superficie commerciale;

Abitazione (Terrazzo): coefficiente applicato pari al 25% fino a 25 mq e pari al 10% in eccedenza come da Linea guida AGT in allegato al presente rapporto di stima;

Per maggiori informazioni si rimanda alle specifiche sezioni, nonché all'allegato "Elaborato Grafico del CTU".

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 01/01/1974 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. P, Fg. 46, Part. 649, Sub. 4<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 3 vani<br>Rendita € 0,56<br>Piano 2   |
| Dal 01/01/1992 al 04/05/1992 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. P, Fg. 46, Part. 649, Sub. 4<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 3 vani<br>Rendita € 294,38<br>Piano 2 |
| Dal 04/05/1992 al 30/08/2010 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. P, Fg. 46, Part. 649, Sub. 4<br>Categoria A3, Cons. 3 vani<br>Piano 2                             |
| Dal 30/08/2010 al 05/10/2011 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. P, Fg. 46, Part. 649, Sub. 4<br>Categoria A3  |



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

|                              |                   |   |
|------------------------------|-------------------|---|
|                              |                   | Cl.3, Cons. 3 vani<br>Rendita € 278,89<br>Piano 2   |
| Dal 05/10/2011 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 46, Part. 649, Sub. 4<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 3 vani<br>Rendita € 278,89<br>Piano 2                               |
| Dal 09/11/2015 al 22/04/2021 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 46, Part. 649, Sub. 4<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 3 vani<br>Superficie catastale 63 mq<br>Rendita € 278,89<br>Piano 2 |

Relativamente alle tabelle di cui sopra si rende opportuno sottolineare che ogni riferimento citato è bene evidenziato nelle visure storiche aggiornate allegate al presente rapporto valutativo.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 46     | 649   | 4    |                     | A3        | 3      | 3 vani      | 63 mq                | 278,89 € | 2     |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Più nello specifico, l'unità immobiliare oggetto della presente, al momento del sopralluogo risulta essere conforme alla planimetria catastale del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* prot. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a meno delle seguenti difformità:

- 1) Parziale demolizione del tramezzo che divide la zona cucina/soggiorno dall'ingresso;
- 2) Diversa distribuzione della tramezzatura interna nella zona bagno;

Pertanto, dovrà essere legittimato lo stato dei luoghi attraverso C.I.L.A. a Sanatoria e successivo Doc.Fa. per quanto le prime due voci di cui sopra. Viene stimato un costo pari € 4.000,00 che verrà detratto al valore finale di stima.

Si rimanda all'Elaborato Grafico del CTU per maggiori informazioni.



## PRECISAZIONI

---

Vedasi la sezione riserve e particolarità da segnalare.

## PATTI

---

Dagli accertamenti effettuati nonché dalle dichiarazioni pervenute in sede di accesso peritale non risultano patti da evidenziare.

## STATO CONSERVATIVO

---

Alla data del sopralluogo si è rilevato che l'unità immobiliare (INT.4) presenta uno scarso stato conservativo (appartamento non abitato in stato di fatiscenza in fase di completamento e/o ristrutturazione), con dotazione di impianti ma con assenza dei dispositivi di comando e accensione. Inoltre, il manufatto oggetto di stima non presenta pavimentazione, ma solo strato di massetto in tutta l'abitazione ad eccezione del terrazzo che presenta pavimentazione del tipo mattonelle per esterno, pareti con intonaco civile non tinteggiato con copiose macchie di umidità, non vi è presenza di sanitari nel bagno. Non vi è presenza di porte interne, il portone di ingresso è del tipo ligneo di tonalità scura. Gli infissi esterni sono di tipo ligneo di colorazione chiara in forte stato di fatiscenza, così come il terrazzo che presenta forti segni di degrado.

Si accede all'unità immobiliare attraverso un cancello carrabile del tipo metallico con traverse lignee che versa su una corte esterna parzialmente pavimentata con porfido e una parte sulla quale vi è presenza di piantumazioni spontanee. Dalla corte comune si accede al corpo scala, che accompagna alle varie unità abitative.

Dal sopralluogo effettuato sono emersi stati di cedimento e umidità (da esame visivo) a meno di alcune zone, sia esterni che interni, probabilmente dovute ad una non continua manutenzione e ad uno stato avanzato di abbandono. Pertanto l'immobile deve essere reso abitabile ai fini della salubrità degli ambienti.

Per maggiori dettagli si faccia poi riferimento alla sezione "caratteristiche costruttive prevalenti" ed alla relazione fotografica (allegati e facenti parte integrante del presente rapporto di stima).

## PARTI COMUNI

---

L'immobile oggetto di esecuzione non presenterebbe parti comuni a meno di quanto stabilito come definizione da codice civile artt.1117-1139 C.C., Stralcio dell'Articolo 1117 del Codice Civile: Art. 1117 (Parti comuni dell' Edificio) Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo: 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune; 2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune; 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini. Inoltre, si evidenziano come ulteriori parti comuni la corte, l'androne di accesso e le scale che conducono alle altre unità abitative.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Dalle dichiarazioni emerse in seguito all'accesso agli atti amministrativi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea (RM), nonché da quanto rilasciato dai funzionari competenti non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.

Inoltre, alla data del sopralluogo viene fornita al sottoscritto CTU, documentazione urbanistica inerente all'immobile oggetto di pignoramento. Tra la suddetta documentazione è presente "istanza di liquidazione usi civici" protocollata dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con prot. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con relative ricevute di versamento effettuato a favore di detto Comune.

Per ulteriori informazioni si rimanda agli allegati specifici.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

STATO DI MANUTENZIONE: scarso stato di manutenzione (appartamento disabitato in stato di fatiscenza e/o in fase di ristrutturazione non completata/terminata), con dotazione di impianti ma con mancanza di prese, interruttori e lampadari (citofono, illuminazione interna, illuminazione esterna).

FONDAZIONI: Fondazioni eseguite a sacco gravanti su terreno compatto;

STRUTTURA: Struttura portante eseguite in muratura;

SOLAI: Solai eseguiti con travetti a traliccio preconfezionati, pignatte in laterizio e massetto in calcestruzzo di 4 cm;

COPERTURA: Copertura a terrazzo per il corpo principale (unità immobiliari oggetto di pignoramento), ed a falde spioventi per il locale adiacente (unità non oggetto del presente pignoramento);

ESPOSIZIONE PRINCIPALE: Nord;

ALTEZZA UTILE INTERNA: 2,90 m;

PARETI INTERNE: pareti/divisori in blocco forato e/o simil pannelli di laterogesso spessore 10-15 cm protette da intonaco civile tinteggiato in pessimo stato di fatiscenza;

PAVIMENTAZIONE INTERNA: assenza di pavimentazione interna, mentre il terrazzo presenta pavimentazione in mattonelle per esterno;

INFISSI: Infissi esterni del tipo ligneo a vetro singolo, di colorazione bianca con avvolgibili di colorazione verde in scarso stato di manutenzione;

IMPIANTO ELETTRICO: Impianto elettrico presente, ma risulta essere sprovvisto di utilizzatori finali e terminali, in quanto risultano essere posati solamente i cavi all'interno dei corrugati sottotraccia.

IMPIANTO IDRICO: sottotraccia con mancanza di sanitari;

IMPIANTO TERMICO: assente;

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla relazione fotografica allegata e facente parte integrante del presente rapporto di stima.



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 28/12/1973 al 07/11/1982 | **** Omissis **** | <b>Dichiarazione di successione</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                      | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   |                                     | 28/12/1973  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                       | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   |                                     |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                       | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| US ROMA                      | 20/01/1974        | 16                                  | 6905        |                      |                    |
| Dal 07/11/1982 al 12/10/2021 | **** Omissis **** | <b>Dichiarazione di successione</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                      | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   |                                     | 07/11/1982  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                       | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   |                                     |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                       | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| UU ROMA                      | 31/05/2010        | 1837                                | 9990        |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'analisi delle visure catastali confermano quanto certificato nella relazione preliminare e nella certificazione notarile.

Inoltre, si riporta in stralcio la RELAZIONE DEL DELEGATO AL COMPIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VERIFICA ED ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

depositata in atti:

"Il primo atto di provenienza ultraventennale è la successione mortis causa da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, deceduta in data 07.11.1982, ma trascritta soltanto in data 26.11.2012.

Non risulta però trascritta alcuna accettazione d'eredità.

I debitori esegutati risultano proprietari per la quota di 1/3 ciascuno del bene pignorato in virtù di successione mortis causa da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, deceduta in data 07.11.1982, ma trascritta soltanto in data 26.11.2012.

Agli esegutati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed alla defunta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari ad 1/6 ciascuno con usufrutto a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del terreno sul quale sono stati edificati gli immobili pignorati, è pervenuta per successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, den. N. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vol. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Non risulta però trascritta alcuna accettazione d'eredità.

Per quanto concerne i debitori esegutati, vi è certezza circa la titolarità del diritto di proprietà, in relazione alla quota di 1/3 ciascuno sul bene immobile all'epoca del pignoramento.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri - Roma 2 aggiornate al 26/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Bracciano (RM) il 27/01/2012  
Reg. gen. 4535 - Reg. part. 547  
Importo: € 390.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 260.000,00  
Percentuale interessi: 4,995 %  
Rogante: Notaio CARRAFFA Renato  
Data: 24/01/2012  
N° repertorio: 74548  
N° raccolta: 11913  
Note: Per ulteriori informazioni si faccia riferimento alla Sezione D della specifica iscrizione.

### **Trascrizioni**

- **Certificato di denunciata successione**  
Trascritto a DPRM2 UT ROMA5 - Tuscolano (RM) il 26/11/2012  
Reg. gen. 52209 - Reg. part. 36935  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Per ulteriori informazioni si faccia riferimento alla sezione D della specifica trascrizione.

• **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Velletri il 01/04/2021

Reg. gen. 16977 - Reg. part. 11973

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Per ulteriori informazioni si faccia riferimento alla sezione D della specifica trascrizione.

Ogni riferimento alle tabelle di cui sopra è ben relazionato nel certificato notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 13/04/2021;

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, ricade nella Zona Omogenea F “Servizi pubblici e di uso pubblico” (art.26 delle NTA) sottozona F2 “Verde pubblico di quartiere”.

Si riporta in stralcio:

- Questa zona è destinata alla costituzione di verde pubblico naturale o attrezzato.

In sede di progetti di utilizzazione estesi a congrui ambiti territoriali e approvati dal Consiglio Comunale, saranno definite dalle specifiche destinazioni d’uso (parco pubblico, aree per il gioco, attrezzature sportive, ecc.), ai fini di predisporre le relative attrezzature, nonché le costruzioni necessarie per ospitare particolari attività che rivestano i caratteri di pubblica iniziativa e di pubblico interesse.

Tali costruzioni non devono arrecare alcun pregiudizio al godimento e all’agibilità del verde pubblico da parte della cittadinanza, alle alberature esistenti e alle caratteristiche panoramiche ed ambientali del complesso.

- Gli impianti sportivi, possono anche essere temporaneamente realizzati e gestiti da Cral aziendali, Società sportive, altri enti, organizzazioni e privati. In base ad apposita concessione comunale, attraverso convenzione, che dovrà stabilire anche la durata e le modalità di utilizzazione nel pubblico interesse.

- La durata della convenzione di cui al punto precedente non può comunque avere durata superiore a 25 anni. Scaduti i termini della convenzione l’intera attrezzatura rimane di proprietà pubblica.

Per maggiori informazioni si rimanda agli allegati specifici del presente elaborato di stima.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L’immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, esaminate unitamente ai funzionari dell’ Ufficio Tecnico di detto Comune durante l’espletamento dell’accesso agli atti amministrativi, protocollato dal sottoscritto CTU in data 30/04/2021 al prot. N. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si è riscontrato quanto segue:

- NTA con Protocollo n. 4941 del 06 Marzo 1986



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

L'immobile e locali accessori ad esso annessi ricadono all'interno della Zona F - sottozona F2 del vigente PRG Piano Regolatore Generale.

Le stesse NTA risultano essere approvate con modifiche ed integrazioni di cui alla Delibera Regionale del 1 Agosto 1984 n. 5192;

Si fa presente che il manufatto oggetto di procedimento esecutivo, composto da n. 6 unità abitative ed accessori pertinenziali (di cui solamente 4 delle 6 unità risultano essere oggetto di pignoramento), è stato oggetto di una istanza a nome dei Signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'edificazione di una palazzina ad uso abitativo da edificarsi in Via Litoranea Km. 21 e 500 poi respinto in data 28.04.1967 (rif. Pratica edilizia – Concessione respinta n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23.09.1966);

Successivamente con comunicazione del 29.12.2011 il Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rilasciava, ai sensi della Legge 47/85, titolo abilitativo in Sanatoria n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Domanda di Sanatoria prot. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Pratica \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, relativo "Fabbricato Residenziale Plurifamiliare su 4 livelli con n.2 (due) abitazione al Piano Seminterrato, n.2 (due) Unità Abitative al Piano Terra, n.1 (una) Unità Abitativa al Piano primo, n.1 (una) unità abitativa al piano secondo ed adiacente locale deposito al Piano Terreno).

Si precisa che con istanza di accesso agli atti amministrativi del 30.04.2021 prot. Comunale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, detto Comune ha evaso in maniera parziale la richiesta ed in data 14/06/2021 al prot. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* veniva inviata allo scrivente Comunicazione dirigenziale di Irreperibilità della Pratica Edilizia in Sanatoria di cui sopra e la relativa documentazione.

Ciò premesso, copia della documentazione urbanistica sopra citata relativa all'immobile oggetto della presente, veniva consegna brevi manu al sottoscritto dalla parte esecutata durante l'accesso peritale sui luoghi oggetto di stima. Più nello specifico viene acquisita copia di:

- Istanza di liquidazione usi civici;
- Perizia Extragiudiziale a firma del Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Certificato di Idoneità statica;
- Richiesta e relativa Autorizzazione Paesistica;
- Domanda di Sanatoria ai sensi della Legge 47/85;
- Titolo abilitativo in Sanatoria n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Tale documentazione viene posta in allegato.

In forza di quanto sopra si è quindi proceduto ad analizzare ogni volumetria, superficie commerciale, superficie convenzionale e quanto altro utile alla redazione dell'elaborato estimativo in accordo a quanto graficizzato nella documentazione catastale ed al raffronto con i titoli autorizzativi reperiti.

Si sottolinea che ogni singola documentazione, titolo abilitativo ed elaborati grafici riportano sia timbri protocollari nonché firma dei competenti funzionari e dirigenti della pubblica amministrazione.

Inoltre si trova giustificazione a quanto sopra con la lettura della perizia giurata a firma del Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 06.06.2011 Cronologico n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ove appunto vengono fornite al pubblico ufficiale, eseguendo verbale di giuramento ed indicando i riferimenti urbanistici di cui sopra.

l'unità immobiliare oggetto della presente, al momento del sopralluogo risulta essere conforme a meno delle seguenti difformità:

- 1) Parziale demolizione del tramezzo che divide la zona cucina/soggiorno dall'ingresso;
- 2) Diversa distribuzione della tramezzatura interna nella zona bagno;

Pertanto, dovrà essere legittimato lo stato dei luoghi attraverso C.I.L.A. a Sanatoria e successivo Doc.Fa. per quanto le prime due voci di cui sopra. Viene stimato un costo pari € 4.000,00 che verrà detratto al valore finale di stima.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e 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.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini n.68 (int.1), interno 1, piano T

Unità immobiliare posta al piano T (piano rialzato – terreno catastale) facente parte di un fabbricato ad uso residenziale di maggiore consistenza sito in Ardea (RM), Lungomare degli Ardeatini n.68 e più precisamente appartamento distinto con il numero interno uno (int.1). Composto da ingresso, soggiorno, cucina, una camera, bagno e balcone. Censito al N.C.E.U. di detto Comune al fg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* part.lla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 649, Sub. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 61.290,00

Il sottoscritto esperto estimatore ha proceduto con una duplice analisi di stima ovvero fondando il tutto su di una media tra la stima sintetica per comparazione diretta e la stima analitica secondo i dettati normativi degli standard internazionali di valutazione ossia secondo la metodologia per capitalizzazione del reddito poi convogliata nella stima per reddito normale. Si riscontra altresì quale unica negatività dello stock immobiliare di appartenenza la mancanza di dati utili al fine della corretta applicazione del Market Comparison Approach inteso infatti come MCA in stima comparabile (sia esso indicizzato o meno) con mancanza di atti certi ed attuabili nell'interesse del presente elaborato peritale. Relativamente alla Stima Analitica Comparison Approach secondo le linee di ABI BANCA-Tecnoborsa nonché le normative di analisi ISO si rende necessario sottolineare che il valore finale del manufatto ha condotto all'esclusione di tale metodologia poiché fuori sia dagli stock immobiliari analizzati nonché delle analisi condotte nel periodo di riferimento nonché sul NTN Numero di Transazioni (nonché con ricerche attualizzate al presente) dati i quali hanno veicolato il sottoscritto all'esclusione del metodo in quanto gli andamenti del mercato confermano quanto riportato ossia che i



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

prezzi di vendita reperiti non sono assolutamente in linea con il trend di vendite (vedasi linea guida riportata);

**Analisi delle NTN e determinazione delle influenze sul mercato immobiliare post COVID 19**

Quanto sopra è sempre e comunque da intendersi per immobili in normali condizioni e/o accettabili per il bene oggetto di esecuzione in quanto vige il principio di stima con fotografia del mercato immobiliare sia in passato ma con fluttuazioni economiche e di NTN numero di Transazione Attive Normali le quale risentono del periodo di emergenza italiano.

Pertanto si riporta la ragione di cui sopra:

Nel mercato residenziale i primi sei mesi dell'anno avevano evidenziato una flessione consistente dei livelli di attività transattiva, testimoniata da una variazione tendenziale del -15,5% nel primo trimestre, a cui era seguito un calo ancora più intenso -27,2% – nel secondo trimestre.

Le previsioni di calo per il quarto trimestre porteranno a chiudere l'anno nell'ordine delle 500.000 unità transate (-17,1%) secondo lo scenario "Base", o 491.000 unità transate (-18,7%) secondo lo scenario "Hard". Considerato che, prima della diffusione del Covid-19, le previsioni per l'anno in corso prefiguravano un numero di compravendite pari a 612mila, risulta evidente l'ampia quota di mercato che la pandemia ha eroso.

Sono alcuni dei dati emersi dal 3°Rapporto sul mercato immobiliare di Nomisma, durante la presentazione che ha avuto luogo il 26 novembre presso la sede dell'Istituto di ricerca bolognese, in collaborazione con Intesa Sanpaolo Private Banking.

Nonostante l'ottimismo dei mesi estivi, caratterizzati da una forte intenzione d'acquisto da parte delle famiglie e dall'approccio espansivo delle banche, ora il clima sta cambiando: gli istituti di credito stanno rivalutando le proprie strategie, soprattutto in seguito alla nuova ondata pandemica, e Nomisma prevede una lenta ripresa solo a partire dal biennio 2022-2023.

Un segmento che, invece, non subirà ripercussioni negative è quello delle ristrutturazioni e riqualificazioni, grazie soprattutto al Superbonus110%, opportunità che, tuttavia, non risulta semplice e immediata da cogliere.

La presentazione del 3° Rapporto sul mercato immobiliare ha illustrato l'analisi dello scenario macroeconomico, in particolare in relazione all'impatto che la pandemia sta avendo sull'economia mondiale e nazionale, per poi focalizzarsi sulle previsioni del mercato immobiliare italiano, attraverso l'analisi di un gruppo selezionato di mercati (Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia).

Dopo la presentazione dei dati, sono stati dedicati approfondimenti a tematiche di attualità come il Superbonus110%, il ruolo delle banche nell'erogazione del Superbonus e l'effetto delle performance energetiche sui valori immobiliari. Si è inoltre parlato dell'opportunità, per il settore immobiliare, di assecondare i cambiamenti determinati dal Covid-19, ad esempio nell'ottica di ripensare le città e i luoghi di lavoro.

Nel valutare lo scenario economico in cui ci stiamo muovendo, passaggio essenziale per poi interpretare correttamente i dati sul mercato immobiliare, si è sottolineato come il Covid-19 abbia colpito in modo molto differente i Paesi del mondo, influenzando economia reale e aspettative. PIL e previsioni di crescita, dunque, sono fortemente influenzati dalla pandemia: non a caso la Cina, al 64°



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

posto per numero di casi secondo i dati della John Hopkins University, è l'unica economia che registra un dato positivo per le previsioni del 2020.

**Analisi delle NTN (pubblicazione ai sensi del testo unico bancario titolo vi, capo 1-bis, art. 120 sexiesdecies)**

La presente nota rientra nel controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale che il Testo Unico Bancario (D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385, come modificato dal D.lgs. 72/2016) al Capo I bis, articolo 120- sexiesdecies, attribuisce all'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate. Oggetto della statistica trimestrale del mercato residenziale sono le quantità di beni scambiati in termini di numero di transazioni normalizzate (NTN), che indicano il numero di unità abitative compravendute per quota di proprietà con riferimento all'intero territorio nazionale, con l'esclusione dei comuni in cui vige il catasto tavolare e per i quali non sono quindi disponibili, negli archivi di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate, le note di trascrizione. Oltre a ciò sono forniti per le unità abitative compravendute i dati sulla quantità di superficie, espressa in m<sup>2</sup> e opportunamente standardizzata (STN), nonché il numero di unità compravendute (NTN) per classi di superficie. Si precisa, inoltre, che in base alle procedure di estrazione, i dati di questo trimestre devono essere considerati di carattere provvisorio, in quanto è possibile che alcune compravendite siano presentate oltre i tempi previsti per la trascrizione (30 giorni dal momento della sottoscrizione del rogito). Si tratta comunque di quantità del tutto residuali che non modificano le tendenze rilevate con la nota trimestrale<sup>1</sup>. In ogni caso i dati assoluti definitivi saranno resi disponibili con la pubblicazione della statistica relativa all'ultimo trimestre dell'anno, con riferimento all'anno precedente. Pertanto i dati relativi ai trimestri del 2019 e del 2020 sono ancora provvisori e soggetti a revisione, nelle prossime pubblicazioni. Si precisa, infine, che i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate differiscono da quelli che l'Istituto Nazionale di Statistica diffonde nella pubblicazione "Compravendite immobiliari e mutui", in particolare in quanto i dati dell'ISTAT si riferiscono al numero di convenzioni contenute negli atti notarili, che possono riguardare una o più unità immobiliari (Cfr. ISTAT, Compravendite immobiliari e mutui). Sugli aspetti inerenti l'elaborazione dei dati e la classificazione per destinazioni d'uso si rinvia alla apposita nota metodologica<sup>2</sup>. L'introduzione è dedicata al contesto di riferimento in cui sono riassunti i principali indicatori economici e sul mercato immobiliare pubblicati da EUROSTAT (che ingloba i dati sui prezzi dell'ISTAT), ISTAT e Banca d'Italia e nel Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia curato da Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle entrate. È possibile scaricare i dati, in formato csv, relativi al NTN trimestrale dal 2011 nel dettaglio delle province elaborate, sul sito internet dell'Agenzia delle entrate nella sezione Banche dati - Volumi di compravendita dell'Osservatorio del mercato immobiliare. Inoltre tramite i servizi telematici disponibili su Entratel/Fisconline è possibile richiedere gratuitamente i dati annuali sul Numero delle Transazioni Normalizzate (NTN) nel dettaglio dei comuni e per settore di mercato. Le informazioni sono disponibili a partire dall'annualità 2011 per l'intero territorio nazionale ad eccezione dei comuni nelle province dove vige il sistema tavolare.

Le conseguenze della crisi sanitaria per la diffusione del COVID-19 sul mercato immobiliare e sull'economia in generale sono tuttora evidenti. Nel terzo trimestre del 2020 si è assistito a un deciso tentativo di rincorrere la normalità, visto il progressivo allentamento delle misure di confinamento che hanno consentito la ripresa quasi completa delle attività economiche. Gli effetti economici sul settore immobiliare, in questo terzo trimestre, sono caratterizzati proprio da questa rincorsa che evidenzia in molteplici forme un ritrovato dinamismo, che però è assai probabile che si riveli effimero, vista la recrudescenza a partire da ottobre della seconda ondata della pandemia che ha di nuovo costretto le attività economiche e sociali a rallentare e, in alcuni casi, a fermarsi del tutto. Nella zona euro l'EUROSTAT3 stima per il terzo trimestre del 2020 un deciso rimbalzo del PIL: +12,6% rispetto al trimestre precedente, ma in diminuzione (-4,4%) rispetto al terzo trimestre del 2019. Per l'Italia<sup>4</sup>, nel secondo trimestre del 2020 il prodotto interno lordo, espresso in valori concatenati con anno di



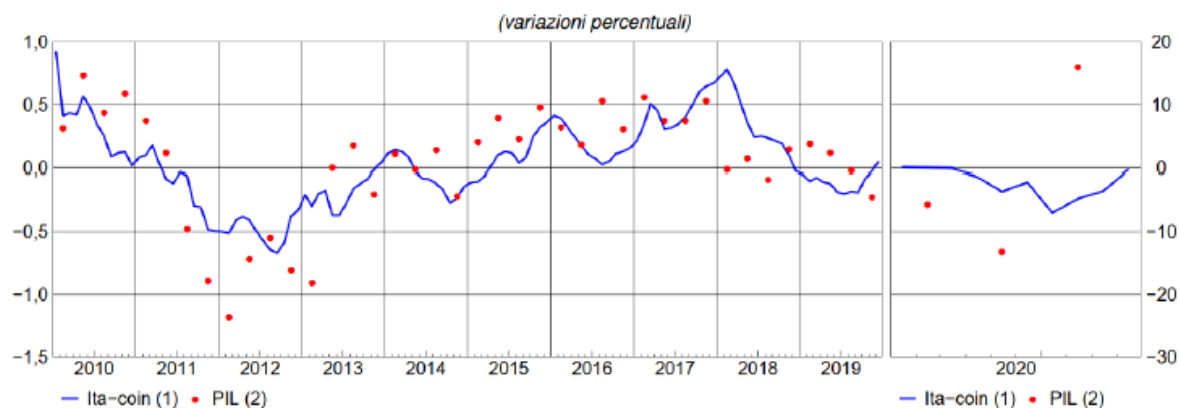
**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

riferimento 2010, corretto per gli effetti di calendario e destagionalizzato, è aumentato del 15,9% rispetto al trimestre precedente e, anche nel nostro paese, diminuito del 5% nei confronti del terzo trimestre del 2019. L'indicatore ciclico coincidente Ita-coin5, elaborato dalla Banca d'Italia e che misura la dinamica di fondo dell'economia italiana, mostrava, all'inizio del 2020, una stazionarietà dell'attività economica nel quadro economico congiunturale. Nel mese di marzo inizia a flettere e cade a picco nei mesi del lockdown, recuperando terreno nel terzo trimestre. (Figura 1).

**Figura 1: Indicatore ciclico coincidente (Ita-coin) e variazione percentuale sul trimestre precedente PIL dell'Italia**



(1) Stime mensili della variazione del PIL sul trimestre precedente, depurata dalle componenti erratiche.

(2) Dati trimestrali; variazioni sul trimestre precedente.

Fonte: Banca d'Italia – L'economia italiana in breve (n. 9 - novembre 2020)

Sul fronte del mercato del lavoro, a settembre 2020 salgono a 13,6 milioni i disoccupati nell'area euro, 75 mila in più del mese di agosto, con il tasso di disoccupazione all'8,3%, stabile rispetto al mese precedente ma in aumento dal 7,5% del settembre del 2019.

In Italia (fonte ISTAT), nel mese di settembre 2020, il numero di occupati risulta sostanzialmente stabile rispetto al mese precedente, si conferma la flessione dei disoccupati, registrata ad agosto, e prosegue il calo degli inattivi. Il livello di occupazione nel terzo trimestre 2020 cresce dello 0,5% rispetto a quello del trimestre precedente, registrando un aumento di 113 mila unità. Nel terzo trimestre crescono anche le persone in cerca di occupazione (+18,1% pari a +379mila) e calano gli inattivi tra i 15 e i 64 anni (-3,7% pari a -521mila unità).

A novembre 2020, l'ISTAT stima una nuova diminuzione per l'indice del clima di fiducia dei consumatori (da 101,7 a 98,1) (Figura 2). Tutte le componenti del clima di fiducia dei consumatori sono in calo anche se con intensità differenziate. Il clima economico e il clima futuro registrano le flessioni maggiori, passando, rispettivamente, da 87,2 a 79,3 e da 104,0 a 98,8. Il clima personale scende da 106,4 a 104,7 e quello corrente diminuisce da 99,9 a 97,4.

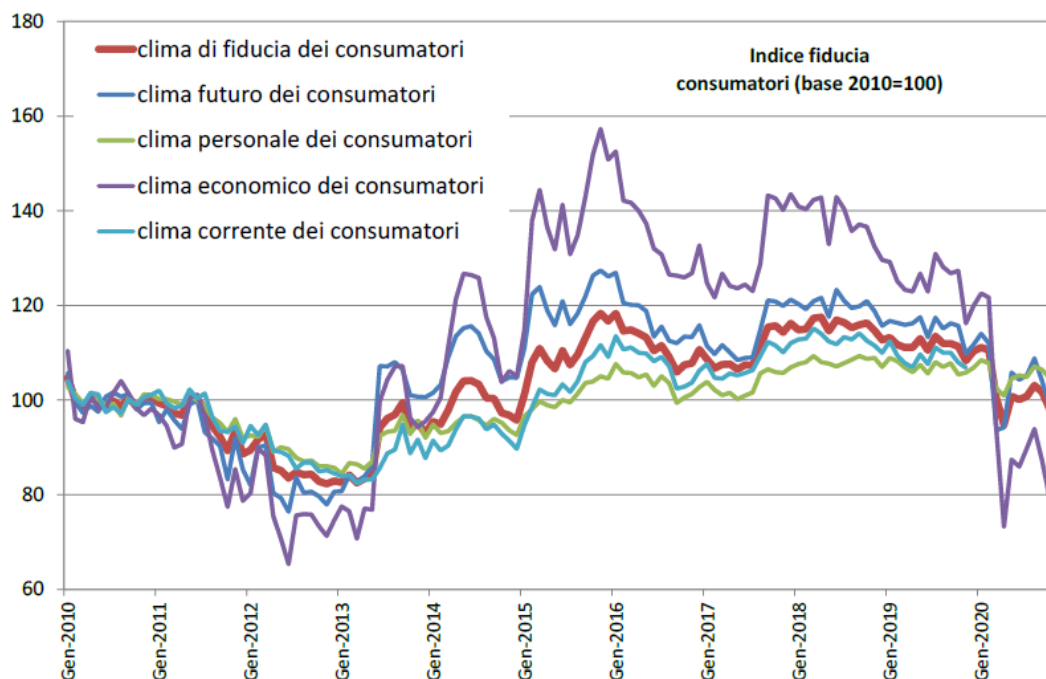


**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

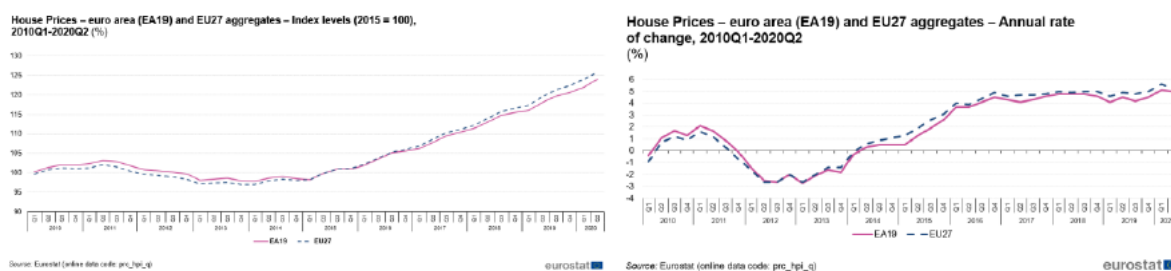
Figura 2: Indici mensili clima di fiducia dei consumatori (ISTAT)



Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT aggiornati a novembre 2020

Quanto al mercato immobiliare, gli ultimi dati disponibili dell'EUROSTAT relativamente ai prezzi nominali delle abitazioni riguardano il II trimestre 2020 e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (II trimestre 2020 rispetto al II trimestre 2019), ancora un aumento di circa il 5% nell'area euro. Tali statistiche, si rammenta, inglobano quelle dell'ISTAT elaborate per l'Italia<sup>9</sup>, nell'ambito di una metodologia uniforme di rilevazione stabilita in sede EUROSTAT<sup>10</sup>.

Figura 3: House price index (EUROSTAT) UE e area Euro, indice e tasso tendenziale annuo



Fonte: EUROSTAT<sup>10</sup>

Anche in Italia i prezzi delle abitazioni, nel II trimestre del 2020, mostrano un tasso tendenziale positivo, (+3,4%, secondo l'ISTAT<sup>11</sup>). L'aumento tendenziale dell'IPAB è da attribuirsi sia ai prezzi delle abitazioni nuove, che crescono del 2,7% sia soprattutto ai prezzi delle abitazioni esistenti che aumentano su base tendenziale del 3,7%. La marcata crescita dei prezzi delle abitazioni consolida il trend che aveva iniziato a manifestarsi nella seconda parte del 2019, ma bisogna tener presente che il dato, seppur riferito ad atti di compravendita sottoscritti tra aprile e giugno, è da attribuirsi a condizioni economico-contrattuali definite per lo più prima dell'emergenza sanitaria (perfezionate con il rogito successivamente), quindi ancora non riflettenti gli effetti delle misure di confinamento, in particolare tra marzo e aprile, messe in atto nel nostro Paese.

Per l'Italia, infine, il clima del mercato immobiliare residenziale del II trimestre 2020 rilevato nel *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia*<sup>12</sup> è sintetizzabile nei punti che seguono.



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

È lievemente salita la quota di operatori che segnalano una diminuzione dei prezzi di vendita nel secondo trimestre (36,0 per cento, da 34,0 nel primo trimestre); la maggioranza ne indica una sostanziale stabilità (60,2 per cento).

La percentuale di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione è scesa ancora, portandosi al 69,9 per cento (dal 72,4 della precedente rilevazione);

La pandemia di Covid-19 ha avuto effetti rilevanti sulle caratteristiche prevalenti degli alloggi più richiesti dai potenziali acquirenti e sui motivi dell'acquisto. Una larga quota di agenzie segnala un aumento della domanda per unità abitative indipendenti e con disponibilità di spazi esterni; risulta in crescita anche la ricerca di abitazioni di ampie dimensioni.

Le cause prevalenti di cessazione dell'incarico restano le offerte di acquisto ritenute troppo basse dal venditore (57,8 per cento da 51,9) e la mancanza di proposte di acquisto, a causa di prezzi giudicati troppo elevati dai compratori (53,3 per cento degli operatori da 47,7 della scorsa rilevazione). Rimane contenuta la quota di coloro che segnalano difficoltà nel reperimento del mutuo (26,2 per cento).

Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è rimasto sostanzialmente stabile, al 10,9 per cento. Anche i tempi di vendita risultano pressoché invariati (7,5 mesi).

La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario ha più che recuperato il calo del periodo precedente (al 75,2 per cento dal 66,9). Resta elevato, al 76,8 per cento, il rapporto fra l'entità del prestito e il valore dell'immobile.

Per quanto concerne le prospettive per le compravendite e i prezzi nei rispettivi mercati di riferimento, il saldo tra la quota di agenti che giudicano positiva la situazione nel terzo trimestre e quella di quanti la ritengono sfavorevole è divenuto decisamente meno negativo (-10,9 punti percentuali, da -39,8). Le attese a due anni sono nettamente più favorevoli.

Anche le valutazioni sull'evoluzione del mercato immobiliare nazionale, sempre per il terzo trimestre, sono divenute meno sfavorevoli: il saldo si è portato a -19,0 punti percentuali (da -44,8). Su un orizzonte di medio termine (due anni) le attese sono tornate a essere favorevoli, con un saldo fra aspettative di miglioramento e peggioramento pari a 6,3 punti percentuali (da -6,7). Per il 46,0 per cento degli agenti (da 58,5) l'epidemia di Covid-19 influenzerà negativamente la domanda di abitazioni, mentre il 32,3 per cento prospetterà un impatto positivo. È rimasta ampiamente prevalente la quota di operatori che prevedono riflessi negativi sui prezzi di vendita (al 59,9 dal 65,5)

Di seguito si forniscono i dati relativi alle quantità scambiate nel III trimestre 2020 in Italia, su cui questo *report* si concentra. Nel complesso emerge che, in questo trimestre, si assiste a una parziale ripresa delle compravendite di abitazioni conseguenza degli allentamenti progressivi al blocco delle attività economiche per la pandemia da COVID-19.

Il terzo trimestre 2020 segna una nuova inversione di tendenza per i volumi di compravendita nel settore residenziale che, dopo due periodi di forte calo, registra oltre 4.200 abitazioni scambiate in più del terzo trimestre 2019, +3,1%; tendenza che si evidenzia anche nella serie destagionalizzata<sup>13</sup> del NTN (Figura 4) e nella serie storica delle variazioni tendenziali del NTN, dove torna in campo positivo (Figura 5).

L'andamento è diversamente distribuito tra capoluoghi non capoluoghi: per i primi persiste, seppure in misura più lieve rispetto al precedente trimestre, una variazione tendenziale negativa (-6,7%); per i non capoluoghi, al contrario, la crescita raggiunge, nel complesso, un +8,1%. Tra le aree territoriali la distribuzione risulta simile a quella nazionale, con l'eccezione del Centro, in cui la variazione positiva registrata nei comuni minori (+5%) non riesce a compensare il decremento tendenziale dei capoluoghi (-9,5%), generando l'unico caso di variazione tendenziale negativa (-1,7%). Al Sud si rileva l'unico dato positivo in corrispondenza delle città capoluogo (+2,2%) e la crescita più rilevante per i comuni minori (+12,1%), che generano un dato complessivo positivo più elevato (+9,6%) rispetto al Nord Ovest (+3,1%), al Nord Est (+1%), e alle Isole (+6,8%) (Tabella 1).

È opportuno ribadire che in questo trimestre, il motivo della ripresa rilevata è legato alla sostanziale sospensione, da parte del Governo italiano, di buona parte delle misure di contenimento dell'epidemia di



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

COVID-19 che, nei mesi precedenti, hanno condotto alla chiusura di tutte le attività non ritenute indispensabili e richiesto alle persone di non allontanarsi dalla propria abitazione se non per ragioni tassativamente necessarie. Nella Tabella 2 e nella Tabella 3, al fine di comprendere meglio la dinamica del mercato, si riportano i dati mensili del terzo trimestre del 2020, che illustrano un mercato delle abitazioni nazionale ancora in perdita (-5%) nel mese di luglio, anche se con un dato positivo al Sud (+4,1%), una forte crescita generalizzata nel mese di agosto (+25,2%) su base nazionale, con un picco nel Nord Ovest (+45,2%), e un rallentamento nel mese di settembre con una crescita tendenziale ridimensionata al +5,7%, con i capoluoghi che già tornano in campo negativo, -4% rispetto a settembre del 2019.

Figura 4: Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati

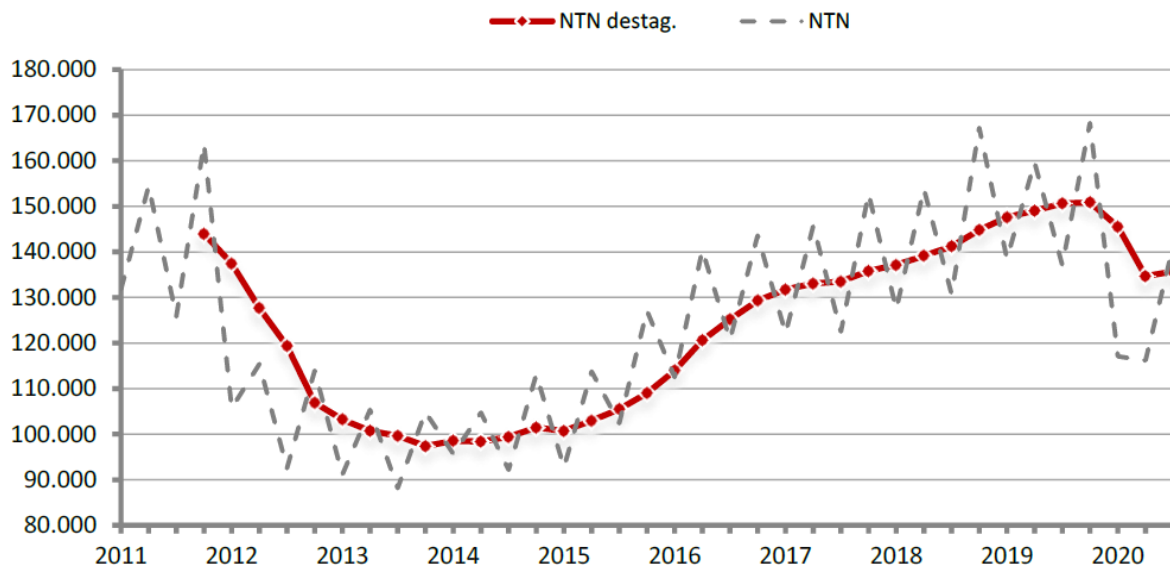
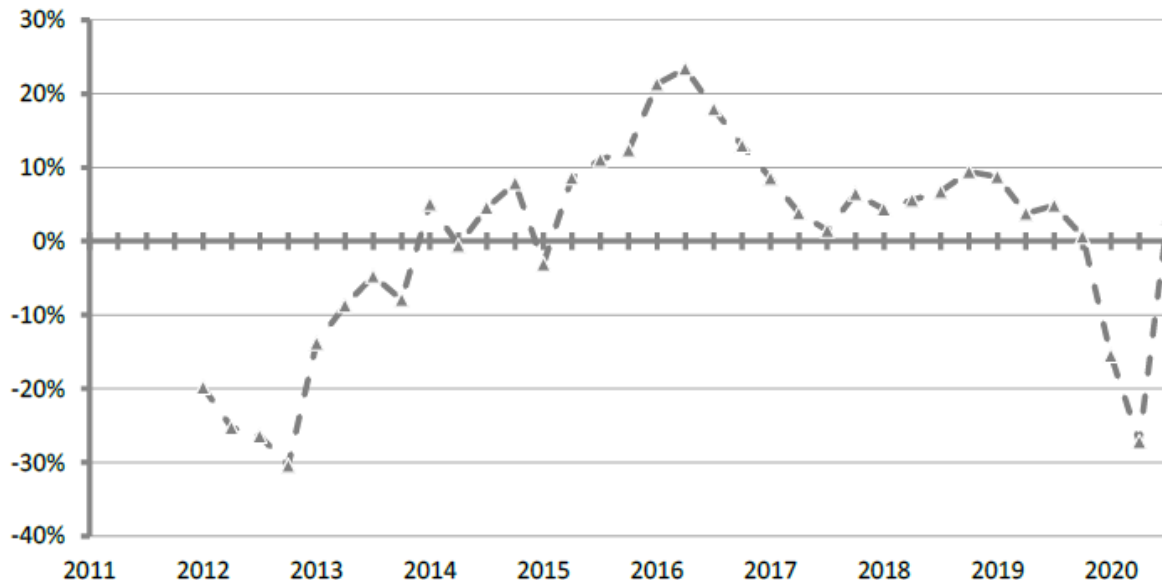


Figura 5: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

I mercati residenziali relativi alle otto principali città italiane mostrano cali tendenziali delle transazioni non in linea con la il dato positivo nazionale. Seppure si tratti di un valore dimezzato rispetto al dato tendenziale del trimestre precedente, il calo complessivo registrato nel terzo trimestre è pari all'11,1%.

Napoli rappresenta l'unica eccezione riportandosi, anche se di poco, in campo positivo, +0,2% da quel -35,8% che nel secondo trimestre era stato il dato tendenziale peggiore tra le grandi città. Anche le altre città in realtà migliorano la tendenza, nonostante i dati ancora negativi. Ma mentre a Palermo, Roma, Genova e Torino il calo nel terzo trimestre si ridimensiona notevolmente rispetto al dato fortemente negativo rilevato nel secondo trimestre, a Milano, Bologna e soprattutto Firenze le compravendite continuano a mostrare decisi cali, ancora con tassi di variazione tendenziale negativi a due cifre.

I grafici di Figura 6, che descrivono la serie storica del NTN dal 2011, mostrano la generale tendenza positiva delle otto città a partire dal 2014, con poche eccezioni limitate a singoli dati trimestrali, che raggiunge l'apice intorno al 2016 per poi essere seguita da una fase di progressivo rallentamento fino alla ripida svolta in negativo nei primi due trimestri del 2020, a cui fa seguito, nell'ultima rilevazione, una nuova tendenza di parziale recupero.

In termini di superficie compravenduta (Tabella 8), i dati sono analoghi ai livelli di volumi di NTN. Da segnalare il dato di Napoli che sotto questo aspetto registra, al pari delle altre grandi città, un dato negativo in quanto a superficie totale di abitazioni compravendute (-2,9%).

Si registra, in questo senso, un calo delle transazioni analogo in tutte le classi in termini aggregati, ma ben diversa risulta la distribuzione delle perdite nelle singole città: a Firenze e Bologna la tendenza negativa è accentuata nelle due classi estreme (fino a 50 m<sup>2</sup> e oltre 145 m<sup>2</sup>); a Genova, per le unità immobiliari di piccolo taglio si registra una variazione positiva (+13,3%), come anche a Torino, per la classe da 115 m<sup>2</sup> a 145 m<sup>2</sup> (+0,9%).

**Tabella 4: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, per area**

| Area          | NTN            | Var% NTN<br>III 20/III 19 | STN<br>m <sup>2</sup> | Var% STN<br>III 20/III 19 | STN media m <sup>2</sup> | Diff.<br>III 20/III 19<br>STN media m <sup>2</sup> |
|---------------|----------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|--------------------------|--|
| Nord Ovest    | 48.065         | 3,1%                      | 4.989.827             | 3,9%                      | 103,8                    | 0,8  |
| Nord Est      | 28.383         | 1,0%                      | 3.316.855             | 1,6%                      | 116,9                    | 0,6  |
| Centro        | 27.517         | -1,7%                     | 2.905.706             | -1,8%                     | 105,6                    | -0,1   |
| Sud           | 24.657         | 9,6%                      | 2.602.555             | 8,5%                      | 105,5                    | -1,1   |
| Isole         | 12.702         | 6,8%                      | 1.373.267             | 7,1%                      | 108,1                    | 0,3  |
| <b>Italia</b> | <b>141.324</b> | <b>3,1%</b>               | <b>15.188.210</b>     | <b>3,3%</b>               | <b>107,5</b>             | <b>0,2</b>   |



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

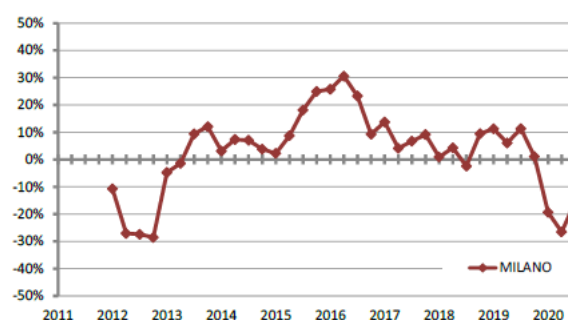
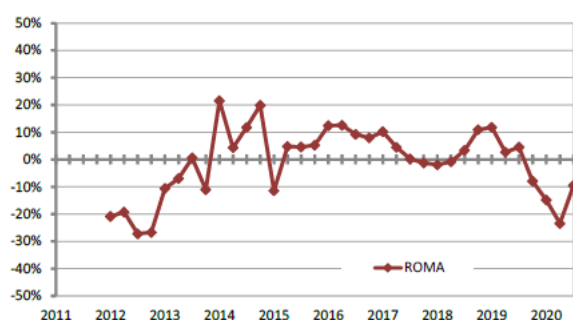
Tabella 5: NTN III trimestre 2020 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per area

| Area          | fino a 50m <sup>2</sup> | da 50m <sup>2</sup><br>fino a 85m <sup>2</sup> | da 85m <sup>2</sup><br>fino a 115m <sup>2</sup> | da 115m <sup>2</sup><br>fino a 145m <sup>2</sup> | oltre 145m <sup>2</sup> | Totale         |
|---------------|-------------------------|--|---|--|-------------------------|----------------|
| Nord Ovest    | 4.674                   | 16.236   | 12.963  | 6.355  | 7.837                   | 48.065         |
| Nord Est      | 1.774                   | 7.595  | 7.743   | 4.638  | 6.633                   | 28.383         |
| Centro        | 2.343                   | 8.956  | 7.517   | 4.290  | 4.411                   | 27.517         |
| Sud           | 2.919                   | 6.482  | 6.459   | 4.645  | 4.151                   | 24.657         |
| Isole         | 1.414                   | 3.412  | 2.993   | 2.439  | 2.443                   | 12.702         |
| <b>Italia</b> | <b>13.125</b>           | <b>42.681</b>                                  | <b>37.675</b>                                   | <b>22.367</b>                                    | <b>25.476</b>           | <b>141.324</b> |
| Nord Ovest    | 9,7%                    | 33,8%  | 27,0%   | 13,2%  | 16,3%                   | 100,0%         |
| Nord Est      | 6,2%                    | 26,8%  | 27,3%   | 16,3%  | 23,4%                   | 100,0%         |
| Centro        | 8,5%                    | 32,5%  | 27,3%   | 15,6%  | 16,0%                   | 100,0%         |
| Sud           | 11,8%                   | 26,3%  | 26,2%   | 18,8%  | 16,8%                   | 100,0%         |
| Isole         | 11,1%                   | 26,9%  | 23,6%   | 19,2%  | 19,2%                   | 100,0%         |
| <b>Italia</b> | <b>9,3%</b>             | <b>30,2%</b>                                   | <b>26,7%</b>                                    | <b>15,8%</b>                                     | <b>18,0%</b>            | <b>100,0%</b>  |

Tabella 6: Variazione % NTN III 20/III 19 abitazioni, per classi dimensionali e per area

| Area          | fino a 50m <sup>2</sup> | da 50m <sup>2</sup><br>fino a 85m <sup>2</sup> | da 85m <sup>2</sup><br>fino a 115m <sup>2</sup> | da 115m <sup>2</sup><br>fino a 145m <sup>2</sup> | oltre 145m <sup>2</sup> | Var% NTN<br>III 20/III 19<br>Totale |
|---------------|-------------------------|--|---|--|-------------------------|-------------------------------------|
| Nord Ovest    | 3,2%                    | 1,9%   | 3,1%  | 0,1%   | 8,3%                    | 3,1%                                |
| Nord Est      | 13,0%                   | 0,7%   | -3,3%   | -1,0%  | 5,5%                    | 1,0%                                |
| Centro        | 4,6%                    | -2,1%  | -3,2%   | -3,3%  | 0,0%                    | -1,7%                               |
| Sud           | 18,5%                   | 15,7%  | 6,4%  | 1,5%   | 9,6%                    | 9,6%                                |
| Isole         | 9,3%                    | 14,7%  | 0,9%  | -2,5%  | 13,3%                   | 6,8%                                |
| <b>Italia</b> | <b>8,5%</b>             | <b>3,6%</b>                                    | <b>0,8%</b>                                     | <b>-0,8%</b>                                     | <b>6,7%</b>             | <b>3,1%</b>                         |

Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011 – Grandi città

**PREMESSE****Prezzo e Valore**

Il prezzo rappresenta la quantità di valore assegnata a un bene a conclusione una trattativa di mercato tra due parti delle quali una è interessata a cedere il bene e l'altra ad "averlo" in via definitiva o



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

provvisoria. Parliamo di acquisizione in via definitiva o provvisoria per far rilevare che un bene nel senso precisato al paragrafo precedente – non necessariamente è ceduto in via definitiva e, pertanto, acquistato, ma può anche essere ceduto in via provvisoria per un certo periodo e poi tornare nella disponibilità del proprietario originario.

**Definizione di prezzo:** Si definisce “prezzo” la quantità di valore assegnata a un bene ed espressa in moneta a conclusione di una trattativa di mercato per commisurare il trasferimento definitivo o provvisorio del bene medesimo.

Il prezzo è, quindi, un’entità per misurare un valore. Valore che vedremo in seguito come si forma nei confronti di un bene immobiliare. Valore assegnato a un bene dopo un’interazione di mercato conclusa tra due soggetti e dove si è trattata la cessione del bene in via definitiva o provvisoria. La misura di questo valore rappresenta la quantità di denaro, quale controprestazione per il bene ceduto, che ha corrisposto o corrisponderà periodicamente il beneficiario della cessione del bene al cedente.

Si tratta, dunque, di una misurazione e non di una valutazione perché il prezzo è storicamente un fenomeno già avvenuto, è stato già fissato. Si tratta semplicemente di un’operazione eseguita ex post alla formazione del prezzo medesimo per normale quantificazione, in questo caso monetaria.

Il prezzo è, pertanto, un’entità economica perché misurabile osservabile e scientificamente trattabile in maniera immediata.

Il prezzo appartiene alla sfera dell’economia e non a quello dell’estimo, per cui ogni volta che si parlerà di prezzo si farà sempre riferimento a una quantità osservata e osservabile direttamente sul mercato, vale a dire un fenomeno concluso osservabile e misurabile con immediatezza (direttamente).

Ci soffermiamo per un attimo sul concetto di valore, che ricordiamo ancora una volta va assolutamente distinto dal prezzo.

Il valore rappresenta il concetto fondativo di tutta la materia estimativa e saperlo distinguere dal prezzo, che a sua volta rappresenta il fondamento del mercato nel settore dell’economia, appare come uno dei principi di apprendimento basilari.

Il valore rappresenta una percezione, cioè una sensazione mentale e corporale propria del singolo, attraverso la quale attribuiamo un significato migliore o peggiore a un qualcosa. Il valore è sempre legato al concetto di positività dell’entità cui ci si riferisce. La percezione è, dunque, propria del singolo, dell’individuo. Tuttavia esiste anche una percezione comune detta, appunto, “senso comune”, che s’innesta nella percezione di ogni individuo in maniera più o meno preponderante. Maggiore sarà l’aderenza per un maggiore numero d’individui rispetto a un fenomeno e tanto più grande sarà il livello qualitativo e quantitativo del valore percepito.

Si definisce “valore” la forza di orientamento del senso positivo nei confronti di un bene. Il valore non è una misurazione, ma la formulazione interiore o esplicita di un giudizio

***Il valore nel mercato***

Il “valore” è un concetto essenziale per l’estimo che meriterebbe una trattazione esclusiva. Tuttavia per ragioni di spazio in un testo dichiaratamente operativo possiamo solo limitarci ai concetti essenziali e che delimitano i confini della materia.

Il valore rappresenta la percezione quantitativa e qualitativa da parte del singolo di un’entità positiva. E la positività di tale percezione assume quantità e qualità superiore o inferiore in base alla preponderanza del senso collettivo in nestato nell’esperienza del singolo. In termini generali si può dire



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

che un'entità di qualsiasi specie assume un valore maggiore quando è comunemente più alta la percezione del senso di questa entità. Possiamo, quindi, affermare che "il valore è la misura del riconoscimento del senso".

Il valore è un concetto soggettivo influenzato dal "senso collettivo". La misura del valore, come ogni misurazione, aumentandone all'infinito le prove sui campioni, si approssima a un valore normale il cui discostamento tende a zero.

La misura del valore normale se espressa quantitativamente con un valore monetario equivale al più probabile prezzo di mercato del bene che si avrebbe in una trattativa ordinaria.

Il senso collettivo, nella sua moderna accezione, è derivazione del "sistema culturale" dal quale proviene, ne deriva, dunque, che anche il valore, essendo una misura di riconoscimento del senso, sarà riferito a questo sistema culturale.

Il senso collettivo, tuttavia, è soltanto un'astrazione intellettuale che s'in- nesta nell'esperienza del singolo osservatore e, quindi, anche nel sistema culturale dell'individuo e che influenza, dunque, la percezione dello stesso senso collettivo.

Nell'estimo, per attribuire una misura affidabile del riconoscimento del sen- so collettivo, è necessario costruire, dunque, un sistema culturale all'interno del quale la percezione sia unanimemente riconoscibile.

Per ottenere un sistema culturale preciso e inequivocabile è pertanto indispensabile individuare e definire le finalità del riconoscimento del valore e, conseguentemente, modellare l'esperienza dell'osservatore all'interno dei confini dello scopo predetto.

Arrivare a stabilire il valore di un'entità comunemente percepibile non è un'operazione di misurazione. Fissare il valore è possibile solo attraverso un giudizio. Nella fattispecie un giudizio di valore.

Il giudizio di valore opera a livello di percezione nell'estimatore, e questa si manifesta in diverse maniere, dalla più superficiale a quella più profonda.

La percezione normalmente avviene attraverso quattro fasi:

- ✓ prima fase della percezione "oggettiva", vale a dire che la comprensione di un oggetto o entità qualsiasi attraverso un rigido codice chiuso stabilito dal- la collettività, come potrebbe essere, ad esempio, la percezione geometrica di un oggetto. Il giudizio estimativo non può avere queste caratteristiche, tuttavia possono esserci comunque dei parametri oggettivi nel processo di valutazione come la misura delle superfici;
- ✓ seconda fase della percezione "psicologica" o "soggettiva", l'osservazione di un oggetto o entità attraverso il codice della propria diretta esperienza come può essere la percezione di un oggetto in base al proprio punto di osservazione. La componente soggettiva nell'estimo rimane sempre un aspetto indispensabile per mettere in relazione il bene con la realtà oggettiva;
- ✓ terza fase della percezione "associativa", vale a dire l'identificazione di un oggetto in base alle relazioni di questo con gli oggetti prossimali, come può essere la vicinanza di un oggetto a un muro oppure riferendosi all'estimo, come può essere la vicinanza del bene a un elemento valorizzante tipo mare, lago, monumento iconico ecc.;
- ✓ quarta fase della percezione "fenomenologica" che rappresenta, in pratica, la lettura di un oggetto o entità qualsiasi poiché fenomeno definibile, ad esempio i materiali di cui è costituito.



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

Un giudizio di valore, ancorché sia riferito alla misura del senso comune per un'entità, opera a livello di percezione e, pertanto, non può che essere un processo essenzialmente soggettivo. L'estimatore è, dunque, sia un "soggetto attivo" perché il giudizio parte sempre dalla propria esperienza e sia "soggetto passivo" perché la stima sarà giudicata in base alla maggiore o minore aderenza all'effettivo senso comune.

Il giudizio di valore deve interpretare il senso comune affinché abbia egli stesso un valore per gli altri. E più questo senso comune od oggettivo sarà correttamente interpretato e più grande sarà il valore del giudizio espresso.

Stabilire un giudizio di valore nei confronti di un'entità presuppone, quindi, una conoscenza profonda e interiore della stessa entità, tale da poter sviluppare la propria capacità percettiva ed evidenziare gli aspetti meno evidenti di questa; il tutto con coscienza del senso collettivo da parte del soggetto estimatore.

Un giudizio di valore non può essere un atto di ribellione al sistema culturale per il quale viene espresso. La ribellione appartiene alla politica, all'arte o ad altro, ma non può far parte di un giudizio di valore, il quale per sua intima essenza è un atto pratico integrato e solidale con il senso collettivo, inteso come derivato di un sistema culturale ben preciso.

In termini più propriamente estimativi e meno astratti, il valore può essere conclusivamente espresso come un giudizio atto a descrivere la quantità più probabile di beni con la quale riusciamo a definire la qualità assoluta di un altro bene.

Vale a dire che, in termini pratici, il valore diventa un'espressione quantitativa di un parametro qualitativo. Il prezzo, invece, rappresenta una misura calcolata e reale della quantità di beni necessari per definire un altro bene. Nelle economie evolute, poi, tutti i beni sono rapportati al denaro quale codice unico di definizione del prezzo.

Il valore è, dunque, un giudizio, il prezzo una misurazione.

La famosa "teoria del valore", formulata da tutti gli economisti, attiene, quindi, più all'estimo che alla stessa economia. Possiamo persino affermare che l'estimo essendo la scienza del metodo per la formulazione di giudizi valoriali dei beni è una diretta conseguenza e prosecuzione della teoria del valore.

***Percorso di stima***

Al fine del presente rapporto peritale si è data larga analisi all'applicazione dei postulati dell'estimo ossia:

***Primo paradigma dell'estimo: l'analogia comparativa***

Si definisce come primo paradigma dell'estimo la "analogia comparativa", intesa come individuazione di un rapporto di somiglianza tra due beni immobiliari di cui uno è di prezzo ignoto, in base alla quale è possibile effettuare le opportune comparazioni per determinare dove i due beni effettivamente differiscano.

La ragione di sussistenza dell'attività estimativa è quella di pervenire a un valore del bene che sia il più prossimo a quello reale.

***Secondo paradigma dell'estimo: l'unicità del bene immobiliare***



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

Ogni bene immobiliare oggetto di studi estimativi è rappresentato da un insieme infinito di caratteristiche in maniera tale che rapportandolo a qualsiasi altro bene immobiliare, anch'esso rappresentato da un insieme infinito di caratteristiche, non potrà mai esserci l'assoluta uguaglianza tra i due insiemi di infinite di caratteristiche che li rappresentano. Si dice per questo che ogni bene immobiliare è unico.

Il giudizio di stima è la determinazione del "valore previsivo" che ha la maggiore possibilità di manifestarsi nella realtà

*Postulato n. 3*

Il postulato è altrimenti definito anche come di "invarianza della realtà", vale a dire che la considerazione dei parametri di riferimento del contesto economico all'epoca della stima, per la determinazione del valore previsivo, deve essere esclusivamente riferita a quelli esistenti nel momento cui la stessa è relazionata

*Postulato n. 4*

Per uno stesso bene economico, a uno stesso momento zero, il valore previsivo varierà in base alle ragioni pratiche che hanno portato alla necessità di stabilirlo.

*Postulato n. 5*

In ogni valutazione i soggetti interessati di qualsiasi tipo e genere, le circostanze, i parametri e quant'altro preso in considerazione deve essere sempre riferito alla condizione di normalità.

***Criterio di stima fondamentale: il valore di mercato***

Il "valore di mercato" è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile potrebbe essere, con maggiore probabilità, compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore.

Presupponendo che la compravendita avvenga tra soggetti non condizionati, indipendenti, con interessi opposti e dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Avendo come oggetto di analisi gli immobili, le transazioni di questo tipo sono molto dilatate nel tempo, non esiste inoltre un luogo fisico normalmente deputato alle operazioni e la trattativa avviene in un modo particolare attraverso dei passaggi di offerta e accettazione della stessa o anche per mezzo di terzo soggetto mediatore.

Questa particolare dialettica deve essere anticipata dal perito tramite ipotesi, in modo da esprimere un prezzo probabile al quale perverranno le parti.

Il procedimento sostanzialmente consiste nel ricercare una serie di prezzi per beni analoghi a quello da stimare e dove, per mezzo di adeguate comparazioni dei parametri più importanti, si potrà arrivare a formulare a un prezzo definibile come il più probabile valore di mercato.

Il valore così determinato non è, quindi, liquidabile come puro valore di mercato, ma come "il più probabile", cioè si tratta dell'ipotesi che ha la maggiore possibilità di avverarsi. Detto in altre parole: tenuto conto dei parametri assunti per l'analisi del bene oggetto della stima, del rispetto culturale dei postulati dell'estimo e scelta la comparazione di mercato come criterio di confronto con beni di prezzo



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

noto, il valore cui si è approdati è, fatta salva un'oscillazione d'errore, il medesimo cui giungerebbe un numero indefinito di altri periti nel compiere la stessa valutazione.

Una distinzione utile, ancorché apparentemente ovvia, è quella tra valore di mercato e valore di stima.

Molte volte il perito, infatti, tende erroneamente a sovrapporre i concetti. Il “valore di mercato” è quello ora definito, il “valore di stima” è quello, invece, cui deve pervenire il giudizio di valutazione formulato dal perito. Questo vuol dire che un valore di mercato può essere anche un valore di stima, mentre non è assolutamente vero il contrario perché la stima può passare anche per altri criteri di valore o addirittura essere espressa con un costo.

Il valore di mercato è il criterio di stima cui ci si orienta nella maggior parte delle stime e generalmente si utilizza per tutti quei beni che presentano la capacità di essere scambiati direttamente per l'utilità che possono manifestare e, pertanto, la sua utilità pratica si avrà in caso di: compravendita, in parte nell'espropriazione, nella divisione ereditaria, nella “prima” asta giudiziaria, nelle aste private e, quindi, in tutti i casi dello stesso genere.

## **CONCLUSIONI ALLA STIMA**

L'area sulla quale ricadono i beni oggetto di stima ossia unità abitative quali appartamenti ed accessori (vedasi la sezione specifica sulla descrizione dei beni) facente parte di una maggiore consistenza ossia fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno seminterrato, il tutto destinato a civile abitazione, sito nel Comune di Ardea (RM) – Lungomare degli Ardeatini n. 68.

I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili), valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quelle reperite dal Borsino Immobiliare.

A completare la ricerca di comparazione diretta sono stati condotti studi e ricerche in merito sia alle variazioni dell'andamento di mercato nonché in relazione sia ai prezzi €/mq medi per la zona di segmento di mercato sia al numero di transazione per compravendita/affitto.

Sono stati altresì presi in considerazione immobili comparabile aventi stessa categoria catastale ed IMI (segmento di mercato e stock immobiliare) ed al riassumendo si precisa quanto segue:

*Abitazione di tipo civile:* Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente “civile” (vedi: fabbricato di tipologia civile). Presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura, collegamenti verticali ed orizzontali ampi e ben illuminati. Le rifiniture sono di buona o ottima fattura, così come i materiali impiegati. È provvista di impianti di ordinaria tecnologia.

*IMI (Intensità del Mercato Immobiliare)* Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la “movimentazione” degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio.

*Immobile* (vedi anche edificio) Edificio di concezione ed esecuzione unitaria; dotato di una propria indipendente struttura e da un insieme di impianti; contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati all'abitazione o alla produzione di beni o alla produzione di servizi, con le eventuali relative pertinenze; delimitato da pareti continue, esterne o divisione e da coperture; dotato di almeno un accesso dall'esterno. Potrà essere considerato immobile una singola unità immobiliare di



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

un edificio e o un gruppo di esse.

**BANCA DATI OMI**

Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento il Comune di Ardea (RM) Zona Suburbana/MARINA DI ARDEA - MARINA DI TOR SAN LORENZO - LE SALZARE (LUNGO MARE TOR SAN LORENZO) (dati del II semestre 2020) con valori per categoria urbanistica principale "residenziale" per categoria quale "Abitazioni Civili" in condizioni normali che vanno da un minimo di € 1.000,00/mq. ad un massimo di € 1.450,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente) con valore fascia media pari a € 1.225,00/mq.

Canoni di Locazione calcolati sulla Superficie Lorda Commerciale con valori da 4,3 a 6 €/mq x mese.

**ANALISI DEL MERCATO IN BANCHE DATI DI BORSINO IMMOBILIARE**

(ZONA Marina Di Ardea Marina Di Tor San Lorenzo Le Salzare Lungo Mare Tor San Lorenzo)

Categoria Appartamenti: ABITAZIONI IN STABILI DI 1° FASCIA con valori aggiornati a Settembre 2021 con valori che vanno da un minimo di € 1.017,56/mq. ad un massimo di € 1.589,41/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (valore fascia media di Euro/mq 1.303,49).

**ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE**

Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m<sup>2</sup>): Il grafico seguente mostra l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte o di particolari tipologie di immobili residenziali a Ardea (RM), sia in vendita che in affitto.



**AGENZIE IMMOBILIARI**

Prezzo medio reperito dalla fonte Immobiliare.it che raccogli i dati di varie agenzie immobiliari.

Le quotazioni di vendita rilevate, nel segmento di mercato interessato, per la tipologia dell'immobile oggetto di stima si attestano sui valori massimi delle precedenti risultanze.



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

A Luglio 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.310 al metro quadro**, con un **aumento del 1,16% rispetto a Agosto 2020** (1.295 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Ardea ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2021, con un valore di **€ 1.317 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Settembre 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.281 al metro quadro.



A Luglio 2021 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media **€ 10,70 al mese per metro quadro**, con un **aumento del 7,00% rispetto a Agosto 2020** (€ 10,00 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Ardea ha raggiunto il suo massimo nel mese di Luglio 2021, con un valore di **€ 10,70 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2020: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 8,00 al mese per metro quadro. Nel corso del mese di Luglio 2021, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Ardea è stato più alto nella zona **Tor San Lorenzo Lido**, con **€ 1.385 per metro quadro**. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona **Castagnetta, Strampelli, Pescarella, Montagnano di Ardea** con una media di **€ 1.034 al metro quadro**. Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Ardea è stato più alto nella zona **Tor San Lorenzo Lido**, con **€ 17,10 al mese per metro quadro**. Il prezzo più basso, invece, è stato nella zona **Castagnetta, Strampelli, Pescarella, Montagnano di Ardea** con una media di **€ 7,80 al mese per metro quadro**.



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

| Zone  | Vendita (€/m <sup>2</sup> ) | Affitto (€/m <sup>2</sup> ) |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Tor San Lorenzo Lido  | 1.385                       | 17,10                       |
| Castagnetta, Strampelli, Pescarella,<br>Montagnano di Ardea | 1.034                       | 7,80                        |
| Lido dei Pini di Ardea, Lupetta, Colle Romito               | 1.322                       | 11,40                       |
| Tor San Lorenzo, Nuova California, Landriana                | 1.259                       | 8,60                        |
| Ardea Paese, Banditella, Nuova Florida                      | 1.368                       | 8,50                        |
| Marina di Ardea, Idrovora                                   | 1.253                       | 11,80                       |
| Colli Marini, Valli di Santa Lucia                          | 1.306                       | 11,20                       |

*DINAMICA DEI PREZZI AD ARDEA E QUOTAZIONI IMMOBILIARI PER TIPOLOGIA*

Ardea, con una popolazione di 44.202 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, Lido dei Pini, Montagnano, Castagnetta.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Marina di Ardea** con oltre 905 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente circa l'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 3.906 annunci immobiliari, di cui 3.715 in vendita e 191 in affitto, con un indice complessivo di 88 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 1.050 €/m<sup>2</sup> e 2.000 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 4,3 €/m<sup>2</sup> mese e 7,8 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.200 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 47% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.350 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 53% inferiore alla quotazione media provinciale (2.650 €/m<sup>2</sup>).

I prezzi ad Ardea sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutta la città è compreso tra 800 €/m<sup>2</sup> e 1.600 €/m<sup>2</sup> nel 60% dei casi.

Ardea ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.200 €/m<sup>2</sup>, quindi circa il 80% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 246% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), 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.



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

| 📍 | zona             | vendita                 | ricerca  |
|---|------------------|-------------------------|--|
| 📍 | Banditella       | € 1.150 /m <sup>2</sup> | <a href="#">Q appartamenti in vendita in zona Banditella</a>       |
| 📍 | Castagnetta      | € 950 /m <sup>2</sup>   | <a href="#">Q appartamenti in vendita in zona Castagnetta</a>      |
| 📍 | Colle Romito     | € 1.250 /m <sup>2</sup> | <a href="#">Q appartamenti in vendita in zona Colle Romito</a>     |
| 📍 | Lido dei Pini    | € 1.300 /m <sup>2</sup> | <a href="#">Q appartamenti in vendita in zona Lido dei Pini</a>    |
| 📍 | Marina di Ardea  | € 1.250 /m <sup>2</sup> | <a href="#">Q appartamenti in vendita in zona Marina di Ardea</a>  |
| 📍 | Montagnano       | € 1.050 /m <sup>2</sup> | <a href="#">Q appartamenti in vendita in zona Montagnano</a>       |
| 📍 | Nuova California | € 1.250 /m <sup>2</sup> | <a href="#">Q appartamenti in vendita in zona Nuova California</a> |
| 📍 | Nuova Florida    | € 1.250 /m <sup>2</sup> | <a href="#">Q appartamenti in vendita in zona Nuova Florida</a>    |

In relazione a quanto sopra ed in base a tali considerazioni lo scrivente ha ritenuto opportuno condursi verso il più probabile valore di mercato, affiancando, ponderalmente, i dati di cui sopra relativi ai valori minimi e massimi all'effettivo valore normale, calcolato in valutazione di zona sia toponomastica che per categoria ed infine, quindi, ad un Valore Normale Unitario di 1.123,75 €/mq per immobili in condizioni normali, il Valore Normale Unitario Corretto pari a 891,87 €/mq in quanto non essendo presenti le quotazioni per la tipologia edilizia "Abitazioni di tipo economico", sono state prese in considerazione le quotazioni relative alla tipologia edilizia "Abitazioni civili" e verrà quindi applicato un coefficiente correttivo pari a 0,83:

Coefficiente categoria: 0,95 (Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia)

Coefficiente tipologia edilizia: 0,83 (Conversione alla tipologia edilizia più prossima)

Valore nor. unit. corretto (€/m<sup>2</sup>): (1.123,75 x 0,95) x 0,83 = 891,87

Si precisa inoltre che:

Variazione del Reddito Normale dal 2015/1 al 2020/2: (4.540,48-4.148,57)/4.148,57 = 9,45%

L'andamento annuo dal 2015 al 2020 del Reddito Normale è pari al 2,105%

Inoltre

Il T asso Interno di Rendimento semestrale è pari al 2,60% - Il corrispondente T asso annuale è pari al 5,27%

Il Tasso Interno di Rendimento (lordo) rappresenta l'utile, se positivo, o la perdita, se negativo, del flusso di cassa dell'investimento, considerato il costo iniziale pari al valore normale dell'immobile all'inizio del primo semestre, una successione di ricavi posticipati per ogni semestre successivo pari al reddito normale calcolato al primo semestre e un ipotesi di ricavo da rivendita pari al valore normale dell'immobile all'ultimo semestre disponibile.

A tal proposito si rende utile la lettura dell'allegato "Valore Normale" il quale conduce poi a valori molto concordi con l'andamento di mercato.



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

Per avere una chiara rappresentazione di cosa la normativa intenda per valore normale degli immobili è necessario rifarsi alla definizione estratta dal DPR 26 ottobre 1972, n. 633 art. 14 così come richiamata dal comma 307 della Legge finanziaria 2007:

*"Per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa."*

Il provvedimento del 27 luglio 2007 n. 120811 del direttore dell'Agenzia delle Entrate provvede a uniformare il metodo di calcolo del valore normale dei fabbricati.

Il Valore Normale dei Fabbricati determinato in base al provvedimento n. 120811 costituisce di fatto una presunzione semplice nella verifica dei Prezzi dichiarati negli atti di compravendita immobiliare (Rogiti).

La somma di diverse presunzioni semplici accertate per una compravendita es:

- Valore Normale maggiore del prezzo dichiarato,
- Importo di mutuo maggiore del prezzo dichiarato;
- Preliminare di compravendita riportante un prezzo maggiore del prezzo dichiarato in atto,
- Perizia per l'accesso al credito sensibilmente maggiore del prezzo dichiarato, etc...
- Comporta la definizione di presunzioni gravi, precise e concordanti tali da far scattare l'emanazione di un avviso di accertamento fiscale in capo alle parti venditori e acquirenti in solido responsabili.

È auspicabile che le parti, o chiunque sia interessato agli effetti della compravendita (banche e successivi acquirenti), accertino gli eventuali motivi per cui il prezzo dichiarato in atto è minore del valore normale.

**Il valore medio ponderale** ha permesso di stabilire un valore €/mq pari a 1.182,59.  
Arrotondato a **€/mq 1.200,00.**

Per quanto sopra, al valore assunto si applicheranno dei coefficienti per caratteristiche intrinseche (architettura degli interni discrete, tipologia del costruito, assenza di decorazioni e divisioni degli ambienti) ed estrinseche (rivestimenti, materiali utilizzati, spazi comuni, posizione, zona residenziale centrale) che tengano conto delle sue effettive caratteristiche definendo la qualità dell'immobile - Tabella TCM 3.1.1 del luglio 2008 direttiva dell'Agenzia del territorio - Edizione sole24 ore, di M. Tamborrino - Principi di economia ed estimo, di C. Forte B. De Rossi - in particolare:

| Caratteristiche  | Coefficiente |
|--|--------------|
| Caratteristiche posizionali  | + 10%        |
| Coefficiente di età, qualità, condizioni fabbricato (stato di fatiscenza e/o manutenzione) | - 10%        |



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

|   |       |
|---|-------|
| Caratteristiche di funzionalità globale | + 10% |
| Certificazione Impianti                 | - 5%  |

Ne deriva:

Valore di mercato = €/mq 1.200,00 x 1,10 x 0,90 x 1,10 x 0,95 = €/mq 1.241,46

Arrotondato per eccesso ed eventuali incertezze nel mercato immobiliare secondo il principio di stima al momento della redazione dell'elaborato peritale a €/mq 1.250,00

Si vuole precisare che lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare oggetto della presente, al momento del sopralluogo risulta essere in scarse condizioni di salubrità e in avanzato stato di fatiscenza tali da rendere necessario intervento di manutenzione straordinaria pesante che, come da riferimento normativo può essere stimato con un costo pari a 350,00 €/mq da detrarre al Valore di mercato.

Pertanto:

**Valore di Mercato finale: €/mq 1.250,00 – 350,00 = €/mq 900,00**

La varianza del mercato nel periodo di stima ha condotto quindi alle conclusioni di cui sopra.

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini n.68 (int.1), interno 1, piano T | 68,10 mq                 | 900,00 €/mq     | € 61.290,00        | 100,00%          | € 61.290,00 |
| Valore di stima:   |                          |                 |                    |                  | € 61.290,00 |

Valore di stima: € 61.290,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento  | Valore  | Tipo |
|--|---------|------|
| C.I.L.A. a Sanatoria e successivo Doc.Fa. per variazione interna tramezzatura              | 4000,00 | €    |
| Costi per ripristino solaio cucina e demolizione scala di collegamento con piano inferiore | 5000,00 | €    |



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

**Valore finale di stima: € 52.290,00**

Le rilevazioni tecniche-economiche svolte e le loro verifiche, in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche possedute dal subject, così come rilevate e descritte nei paragrafi precedenti, consentono al CTU di stimare il valore di mercato, assumendo la media dei valori massimi rilevati da OMI e Borsino andando poi a mediare ponderalmente il valore ricavato con quanto reperito dalle ricerche presso le Agenzie Immobiliari di Zona.

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini n.68 (int.2), interno 2, piano T  
Unità immobiliare posta al piano T (piano rialzato – terreno catastale) facente parte di un fabbricato ad uso residenziale di maggiore consistenza sito in Ardea (RM), Lungomare degli Ardeatini n.68 e più precisamente appartamento distinto con il numero interno due (int.2). Composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera e bagno. Censito al N.C.E.U. di detto Comune al fg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* part.lla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 649, Sub. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 42.160,00

Il sottoscritto esperto estimatore ha proceduto con una duplice analisi di stima ovvero fondando il tutto su di una media tra la stima sintetica per comparazione diretta e la stima analitica secondo i dettati normativi degli standard internazionali di valutazione ossia secondo la metodologia per capitalizzazione del reddito poi convogliata nella stima per reddito normale. Si riscontra altresì quale unica negatività dello stock immobiliare di appartenenza la mancanza di dati utili al fine della corretta applicazione del Market Comparison Approach inteso infatti come MCA in stima comparabile (sia esso indicizzato o meno) con mancanza di atti certi ed attuabili nell'interesse del presente elaborato peritale. Relativamente alla Stima Analitica Comparison Approach secondo le linee di ABI BANCA-Tecnoborsa nonché le normative di analisi ISO si rende necessario sottolineare che il valore finale del manufatto ha condotto all'esclusione di tale metodologia poiché fuori sia dagli stock immobiliari analizzati nonché delle analisi condotte nel periodo di riferimento nonché sul NTN Numero di Transazioni (nonché con ricerche attualizzate al presente) dati i quali hanno veicolato il sottoscritto all'esclusione del metodo in quanto gli andamenti del mercato confermano quanto riportato ossia che i prezzi di vendita reperiti non sono assolutamente in linea con il trend di vendite (vedasi linea guida riportata);

### **Analisi delle NTN e determinazione delle influenze sul mercato immobiliare post COVID 19**

Quanto sopra è sempre e comunque da intendersi per immobili in normali condizioni e/o accettabili per il bene oggetto di esecuzione in quanto vige il principio di stima con fotografia del mercato immobiliare sia in passato ma con fluttuazioni economiche e di NTN numero di Transazione Attive Normali le quale risentono del periodo di emergenza italiano.

Pertanto si riporta la ragione di cui sopra:



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

Nel mercato residenziale i primi sei mesi dell'anno avevano evidenziato una flessione consistente dei livelli di attività transattiva, testimoniata da una variazione tendenziale del -15,5% nel primo trimestre, a cui era seguito un calo ancora più intenso- -27,2% – nel secondo trimestre.

Le previsioni di calo per il quarto trimestre porteranno a chiudere l'anno nell'ordine delle 500.000 unità transate (-17,1%) secondo lo scenario "Base", o 491.000 unità transate (-18,7%) secondo lo scenario "Hard". Considerato che, prima della diffusione del Covid-19, le previsioni per l'anno in corso prefiguravano un numero di compravendite pari a 612mila, risulta evidente l'ampia quota di mercato che la pandemia ha eroso.

Sono alcuni dei dati emersi dal 3°Rapporto sul mercato immobiliare di Nomisma, durante la presentazione che ha avuto luogo il 26 novembre presso la sede dell'Istituto di ricerca bolognese, in collaborazione con Intesa Sanpaolo Private Banking.

Nonostante l'ottimismo dei mesi estivi, caratterizzati da una forte intenzione d'acquisto da parte delle famiglie e dall'approccio espansivo delle banche, ora il clima sta cambiando: gli istituti di credito stanno rivalutando le proprie strategie, soprattutto in seguito alla nuova ondata pandemica, e Nomisma prevede una lenta ripresa solo a partire dal biennio 2022-2023.

Un segmento che, invece, non subirà ripercussioni negative è quello delle ristrutturazioni e riqualificazioni, grazie soprattutto al Superbonus110%, opportunità che, tuttavia, non risulta semplice e immediata da cogliere.

La presentazione del 3° Rapporto sul mercato immobiliare ha illustrato l'analisi dello scenario macroeconomico, in particolare in relazione all'impatto che la pandemia sta avendo sull'economia mondiale e nazionale, per poi focalizzarsi sulle previsioni del mercato immobiliare italiano, attraverso l'analisi di un gruppo selezionato di mercati (Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia).

Dopo la presentazione dei dati, sono stati dedicati approfondimenti a tematiche di attualità come il Superbonus110%, il ruolo delle banche nell'erogazione del Superbonus e l'effetto delle performance energetiche sui valori immobiliari. Si è inoltre parlato dell'opportunità, per il settore immobiliare, di assecondare i cambiamenti determinati dal Covid-19, ad esempio nell'ottica di ripensare le città e i luoghi di lavoro.

Nel valutare lo scenario economico in cui ci stiamo muovendo, passaggio essenziale per poi interpretare correttamente i dati sul mercato immobiliare, si è sottolineato come il Covid-19 abbia colpito in modo molto differente i Paesi del mondo, influenzando economia reale e aspettative. PIL e previsioni di crescita, dunque, sono fortemente influenzati dalla pandemia: non a caso la Cina, al 64° posto per numero di casi secondo i dati della John Hopkins University, è l'unica economia che registra un dato positivo per le previsioni del 2020.

**Analisi delle NTN (pubblicazione ai sensi del testo unico bancario titolo vi, capo 1-bis, art. 120 sexiesdecies)**

La presente nota rientra nel controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale che il Testo Unico Bancario (D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385, come modificato dal D.lgs. 72/2016) al Capo I bis, articolo 120- sexiesdecies, attribuisce all'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate. Oggetto della statistica trimestrale del mercato residenziale sono le quantità di beni scambiati in termini di numero di transazioni normalizzate (NTN), che indicano il numero di unità abitative compravendute per quota di proprietà con riferimento all'intero territorio nazionale,



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

con l'esclusione dei comuni in cui vige il catasto tavolare e per i quali non sono quindi disponibili, negli archivi di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate, le note di trascrizione. Oltre a ciò sono forniti per le unità abitative compravendute i dati sulla quantità di superficie, espressa in m<sup>2</sup> e opportunamente standardizzata (STN), nonché il numero di unità compravendute (NTN) per classi di superficie. Si precisa, inoltre, che in base alle procedure di estrazione, i dati di questo trimestre devono essere considerati di carattere provvisorio, in quanto è possibile che alcune compravendite siano presentate oltre i tempi previsti per la trascrizione (30 giorni dal momento della sottoscrizione del rogito). Si tratta comunque di quantità del tutto residuali che non modificano le tendenze rilevate con la nota trimestrale<sup>1</sup>. In ogni caso i dati assoluti definitivamente saranno resi disponibili con la pubblicazione della statistica relativa all'ultimo trimestre dell'anno, con riferimento all'anno precedente. Pertanto i dati relativi ai trimestri del 2019 e del 2020 sono ancora provvisori e soggetti a revisione, nelle prossime pubblicazioni. Si precisa, infine, che i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate differiscono da quelli che l'Istituto Nazionale di Statistica diffonde nella pubblicazione "Compravendite immobiliari e mutui", in particolare in quanto i dati dell'ISTAT si riferiscono al numero di convenzioni contenute negli atti notarili, che possono riguardare una o più unità immobiliari (Cfr. ISTAT, Compravendite immobiliari e mutui). Sugli aspetti inerenti l'elaborazione dei dati e la classificazione per destinazioni d'uso si rinvia alla apposita nota metodologica<sup>2</sup>. L'introduzione è dedicata al contesto di riferimento in cui sono riassunti i principali indicatori economici e sul mercato immobiliare pubblicati da EUROSTAT (che ingloba i dati sui prezzi dell'ISTAT), ISTAT e Banca d'Italia e nel Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia curato da Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle entrate. È possibile scaricare i dati, in formato csv, relativi al NTN trimestrale dal 2011 nel dettaglio delle province elaborate, sul sito internet dell'Agenzia delle entrate nella sezione Banche dati - Volumi di compravendita dell'Osservatorio del mercato immobiliare. Inoltre tramite i servizi telematici disponibili su Entratel/Fisconline è possibile richiedere gratuitamente i dati annuali sul Numero delle Transazioni Normalizzate (NTN) nel dettaglio dei comuni e per settore di mercato. Le informazioni sono disponibili a partire dall'annualità 2011 per l'intero territorio nazionale ad eccezione dei comuni nelle province dove vige il sistema tavolare.

Le conseguenze della crisi sanitaria per la diffusione del COVID-19 sul mercato immobiliare e sull'economia in generale sono tuttora evidenti. Nel terzo trimestre del 2020 si è assistito a un deciso tentativo di rincorrere la normalità, visto il progressivo allentamento delle misure di confinamento che hanno consentito la ripresa quasi completa delle attività economiche. Gli effetti economici sul settore immobiliare, in questo terzo trimestre, sono caratterizzati proprio da questa rincorsa che evidenzia in molteplici forme un ritrovato dinamismo, che però è assai probabile che si riveli effimero, vista la recrudescenza a partire da ottobre della seconda ondata della pandemia che ha di nuovo costretto le attività economiche e sociali a rallentare e, in alcuni casi, a fermarsi del tutto. Nella zona euro l'EUROSTAT<sup>3</sup> stima per il terzo trimestre del 2020 un deciso rimbalzo del PIL: +12,6% rispetto al trimestre precedente, ma in diminuzione (-4,4%) rispetto al terzo trimestre del 2019. Per l'Italia<sup>4</sup>, nel secondo trimestre del 2020 il prodotto interno lordo, espresso in valori concatenati con anno di riferimento 2010, corretto per gli effetti di calendario e destagionalizzato, è aumentato del 15,9% rispetto al trimestre precedente e, anche nel nostro paese, diminuito del 5% nei confronti del terzo trimestre del 2019. L'indicatore ciclico coincidente Ita-coin<sup>5</sup>, elaborato dalla Banca d'Italia e che misura la dinamica di fondo dell'economia italiana, mostrava, all'inizio del 2020, una stazionarietà dell'attività economica nel quadro economico congiunturale. Nel mese di marzo inizia a flettere e cade a picco nei mesi del lockdown, recuperando terreno nel terzo trimestre. (Figura 1).

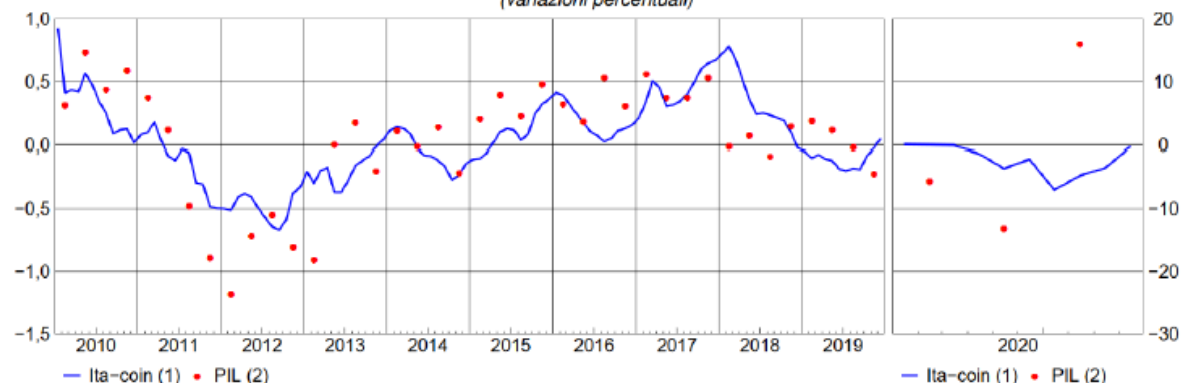


**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

Figura 1: Indicatore ciclico coincidente (Ita-coin) e variazione percentuale sul trimestre precedente PIL dell'Italia (variazioni percentuali)



(1) Stime mensili della variazione del PIL sul trimestre precedente, depurata dalle componenti erratiche.

(2) Dati trimestrali; variazioni sul trimestre precedente.

Fonte: Banca d'Italia – L'economia italiana in breve (n. 9 - novembre 2020)

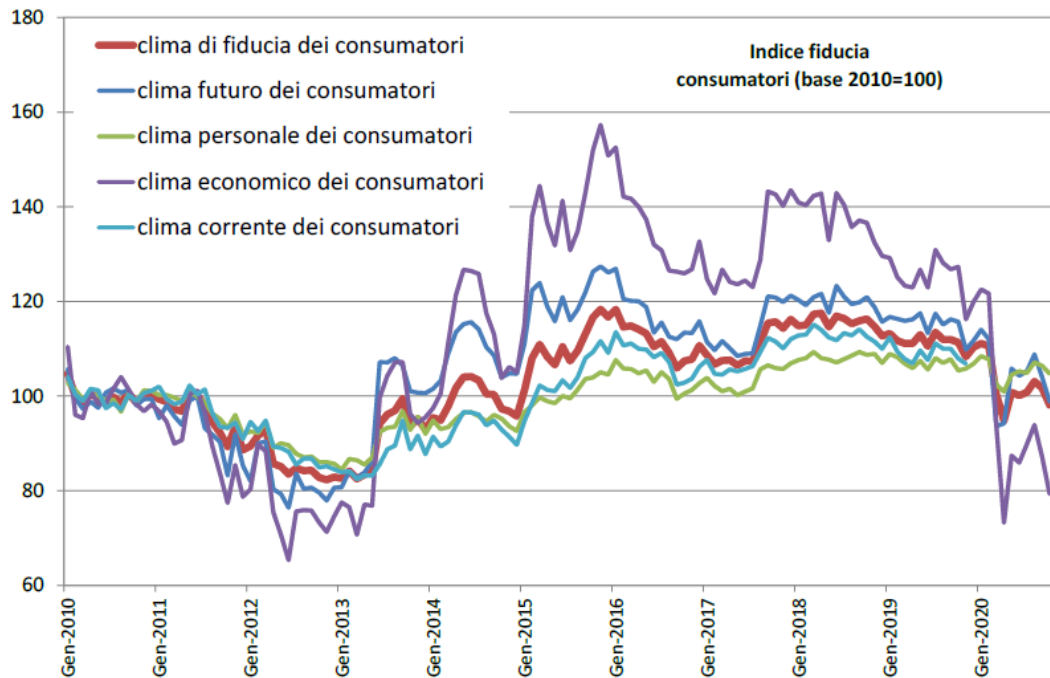
Sul fronte del mercato del lavoro, a settembre 2020 salgono a 13,6 milioni i disoccupati nell'area euro, 75 mila in più del mese di agosto, con il tasso di disoccupazione all'8,3%, stabile rispetto al mese precedente ma in aumento dal 7,5% del settembre del 2019<sup>6</sup>.

In Italia (fonte ISTAT), nel mese di settembre 2020, il numero di occupati risulta sostanzialmente stabile rispetto al mese precedente, si conferma la flessione dei disoccupati, registrata ad agosto, e prosegue il calo degli inattivi. Il livello di occupazione nel terzo trimestre 2020 cresce dello 0,5% rispetto a quello del trimestre precedente, registrando un aumento di 113 mila unità. Nel terzo trimestre crescono anche le persone in cerca di occupazione (+18,1% pari a +379mila) e calano gli inattivi tra i 15 e i 64 anni (-3,7% pari a -521mila unità).

A novembre 2020, l'ISTAT<sup>8</sup> stima una nuova diminuzione per l'indice del clima di fiducia dei consumatori (da 101,7 a 98,1) (Figura 2). Tutte le componenti del clima di fiducia dei consumatori sono in calo anche se con intensità differenziate. Il clima economico e il clima futuro registrano le flessioni maggiori, passando, rispettivamente, da 87,2 a 79,3 e da 104,0 a 98,8. Il clima personale scende da 106,4 a 104,7 e quello corrente diminuisce da 99,9 a 97,4.



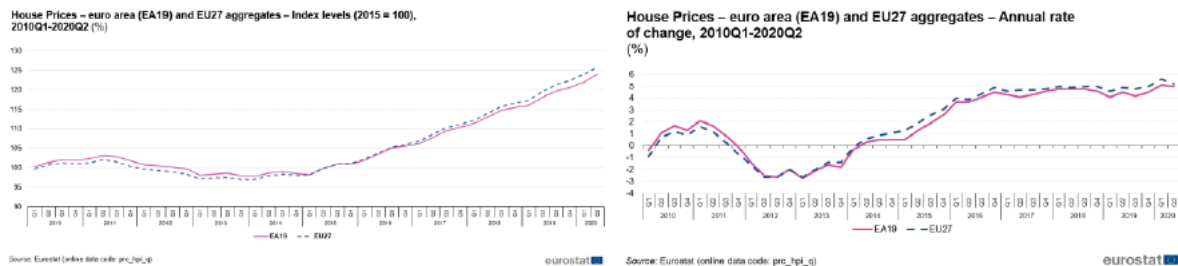
Figura 2: Indici mensili clima di fiducia dei consumatori (ISTAT)



Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT aggiornati a novembre 2020

Quanto al mercato immobiliare, gli ultimi dati disponibili dell'EUROSTAT relativamente ai prezzi nominali delle abitazioni riguardano il II trimestre 2020 e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (II trimestre 2020 rispetto al II trimestre 2019), ancora un aumento di circa il 5% nell'area euro. Tali statistiche, si rammenta, inglobano quelle dell'ISTAT elaborate per l'Italia<sup>9</sup>, nell'ambito di una metodologia uniforme di rilevazione stabilita in sede EUROSTAT<sup>10</sup>.

Figura 3: House price index (EUROSTAT) UE e area Euro, indice e tasso tendenziale annuo



Fonte: EUROSTAT<sup>10</sup>

Anche in Italia i prezzi delle abitazioni, nel II trimestre del 2020, mostrano un tasso tendenziale positivo, (+3,4%, secondo l'ISTAT<sup>11</sup>). L'aumento tendenziale dell'IPAB è da attribuirsi sia ai prezzi delle abitazioni nuove, che crescono del 2,7% sia soprattutto ai prezzi delle abitazioni esistenti che aumentano su base tendenziale del 3,7%. La marcata crescita dei prezzi delle abitazioni consolida il trend che aveva iniziato a manifestarsi nella seconda parte del 2019, ma bisogna tener presente che il dato, seppur riferito ad atti di compravendita sottoscritti tra aprile e giugno, è da attribuirsi a condizioni economico-contrattuali definite per lo più prima dell'emergenza sanitaria (perfezionate con il rogito successivamente), quindi ancora non riflettenti gli effetti delle misure di confinamento, in particolare tra marzo e aprile, messe in atto nel nostro Paese.

Per l'Italia, infine, il clima del mercato immobiliare residenziale del II trimestre 2020 rilevato nel *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia*<sup>12</sup> è sintetizzabile nei punti che seguono.



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

- ☑ È lievemente salita la quota di operatori che segnalano una diminuzione dei prezzi di vendita nel secondo trimestre (36,0 per cento, da 34,0 nel primo trimestre); la maggioranza ne indica una sostanziale stabilità (60,2 per cento).
- ☑ La percentuale di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione è scesa ancora, portandosi al 69,9 per cento (dal 72,4 della precedente rilevazione);
- ☑ La pandemia di Covid-19 ha avuto effetti rilevanti sulle caratteristiche prevalenti degli alloggi più richiesti dai potenziali acquirenti e sui motivi dell'acquisto. Una larga quota di agenzie segnala un aumento della domanda per unità abitative indipendenti e con disponibilità di spazi esterni; risulta in crescita anche la ricerca di abitazioni di ampie dimensioni.
- ☑ Le cause prevalenti di cessazione dell'incarico restano le offerte di acquisto ritenute troppo basse dal venditore (57,8 per cento da 51,9) e la mancanza di proposte di acquisto, a causa di prezzi giudicati troppo elevati dai compratori (53,3 per cento degli operatori da 47,7 della scorsa rilevazione). Rimane contenuta la quota di coloro che segnalano difficoltà nel reperimento del mutuo (26,2 per cento).
- ☑ Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è rimasto sostanzialmente stabile, al 10,9 per cento. Anche i tempi di vendita risultano pressoché invariati (7,5 mesi).
- ☑ La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario ha più che recuperato il calo del periodo precedente (al 75,2 per cento dal 66,9). Resta elevato, al 76,8 per cento, il rapporto fra l'entità del prestito e il valore dell'immobile.
- ☑ Per quanto concerne le prospettive per le compravendite e i prezzi nei rispettivi mercati di riferimento, il saldo tra la quota di agenti che giudicano positiva la situazione nel terzo trimestre e quella di quanti la ritengono sfavorevole è divenuto decisamente meno negativo (-10,9 punti percentuali, da -39,8). Le attese a due anni sono nettamente più favorevoli.
- ☑ Anche le valutazioni sull'evoluzione del mercato immobiliare nazionale, sempre per il terzo trimestre, sono divenute meno sfavorevoli: il saldo si è portato a -19,0 punti percentuali (da -44,8). Su un orizzonte di medio termine (due anni) le attese sono tornate a essere favorevoli, con un saldo fra aspettative di miglioramento e peggioramento pari a 6,3 punti percentuali (da -6,7). Per il 46,0 per cento degli agenti (da 58,5) l'epidemia di Covid-19 influenzerà negativamente la domanda di abitazioni, mentre il 32,3 per cento prospetterà un impatto positivo. È rimasta ampiamente prevalente la quota di operatori che prevedono riflessi negativi sui prezzi di vendita (al 59,9 dal 65,5)

Di seguito si forniscono i dati relativi alle quantità scambiate nel III trimestre 2020 in Italia, su cui questo *report* si concentra. Nel complesso emerge che, in questo trimestre, si assiste a una parziale ripresa delle compravendite di abitazioni conseguenza degli allentamenti progressivi al blocco delle attività economiche per la pandemia da COVID-19.

Il terzo trimestre 2020 segna una nuova inversione di tendenza per i volumi di compravendita nel settore residenziale che, dopo due periodi di forte calo, registra oltre 4.200 abitazioni scambiate in più del terzo trimestre 2019, +3,1%; tendenza che si evidenzia anche nella serie destagionalizzata<sup>13</sup> del NTN (Figura 4) e nella serie storica delle variazioni tendenziali del NTN, dove torna in campo positivo (Figura 5).

L'andamento è diversamente distribuito tra capoluoghi non capoluoghi: per i primi persiste, seppure in misura più lieve rispetto al precedente trimestre, una variazione tendenziale negativa (-6,7%); per i non capoluoghi, al contrario, la crescita raggiunge, nel complesso, un +8,1%. Tra le aree territoriali la distribuzione risulta simile a quella nazionale, con l'eccezione del Centro, in cui la variazione positiva registrata nei comuni minori (+5%) non riesce a compensare il decremento tendenziale dei capoluoghi (-9,5%), generando l'unico caso di variazione tendenziale negativa (-1,7%). Al Sud si rileva l'unico dato positivo in corrispondenza delle città capoluogo (+2,2%) e la crescita più rilevante per i comuni minori (+12,1%), che generano un dato complessivo positivo più elevato (+9,6%) rispetto al Nord Ovest (+3,1%), al Nord Est (+1%), e alle Isole (+6,8%) (Tabella 1).

È opportuno ribadire che in questo trimestre, il motivo della ripresa rilevata è legato alla sostanziale sospensione, da parte del Governo italiano, di buona parte delle misure di contenimento dell'epidemia di



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

COVID-19 che, nei mesi precedenti, hanno condotto alla chiusura di tutte le attività non ritenute indispensabili e richiesto alle persone di non allontanarsi dalla propria abitazione se non per ragioni tassativamente necessarie. Nella Tabella 2 e nella Tabella 3, al fine di comprendere meglio la dinamica del mercato, si riportano i dati mensili del terzo trimestre del 2020, che illustrano un mercato delle abitazioni nazionale ancora in perdita (-5%) nel mese di luglio, anche se con un dato positivo al Sud (+4,1%), una forte crescita generalizzata nel mese di agosto (+25,2%) su base nazionale, con un picco nel Nord Ovest (+45,2%), e un rallentamento nel mese di settembre con una crescita tendenziale ridimensionata al +5,7%, con i capoluoghi che già tornano in campo negativo, -4% rispetto a settembre del 2019.

Figura 4: Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati

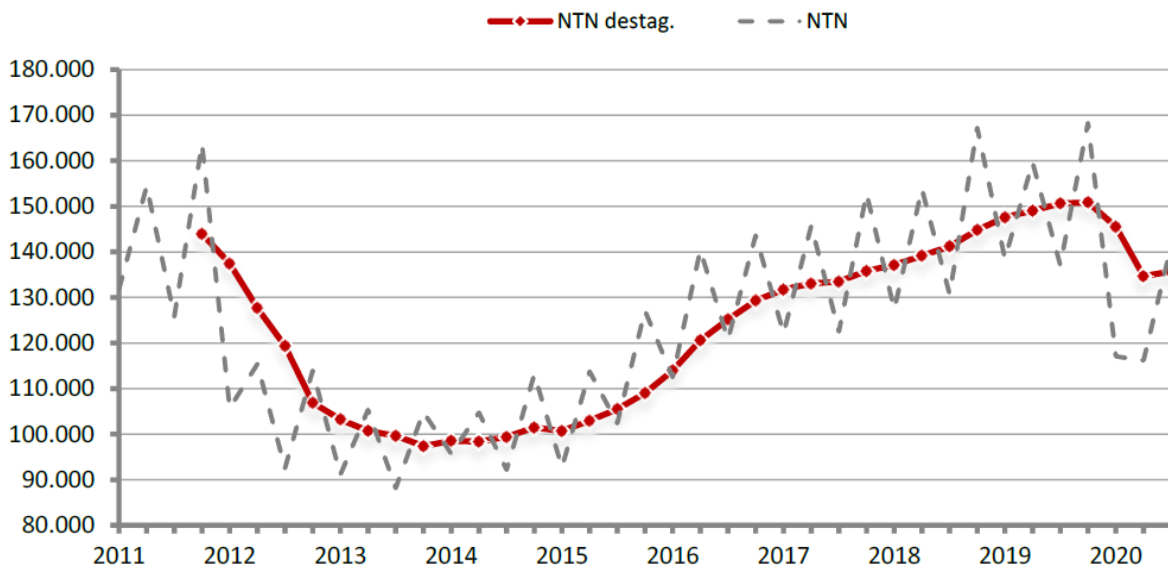
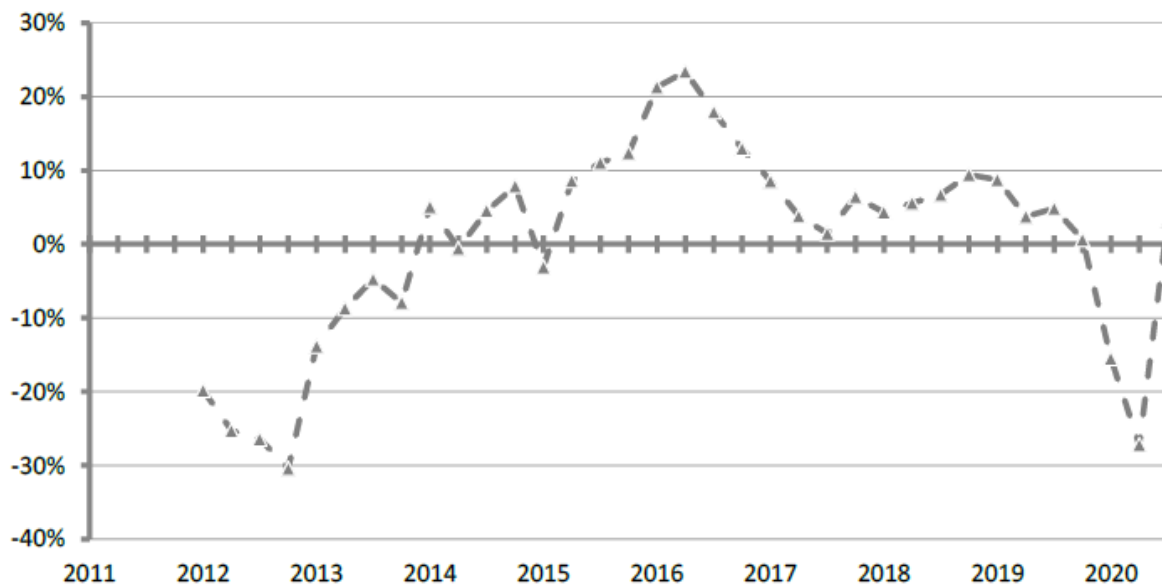


Figura 5: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

I mercati residenziali relativi alle otto principali città italiane mostrano cali tendenziali delle transazioni non in linea con la il dato positivo nazionale. Seppure si tratti di un valore dimezzato rispetto al dato tendenziale del trimestre precedente, il calo complessivo registrato nel terzo trimestre è pari all'11,1%.

Napoli rappresenta l'unica eccezione riportandosi, anche se di poco, in campo positivo, +0,2% da quel -35,8% che nel secondo trimestre era stato il dato tendenziale peggiore tra le grandi città. Anche le altre città in realtà migliorano la tendenza, nonostante i dati ancora negativi. Ma mentre a Palermo, Roma, Genova e Torino il calo nel terzo trimestre si ridimensiona notevolmente rispetto al dato fortemente negativo rilevato nel secondo trimestre, a Milano, Bologna e soprattutto Firenze le compravendite continuano a mostrare decisi cali, ancora con tassi di variazione tendenziale negativi a due cifre.

I grafici di Figura 6, che descrivono la serie storica del NTN dal 2011, mostrano la generale tendenza positiva delle otto città a partire dal 2014, con poche eccezioni limitate a singoli dati trimestrali, che raggiunge l'apice intorno al 2016 per poi essere seguita da una fase di progressivo rallentamento fino alla ripida svolta in negativo nei primi due trimestri del 2020, a cui fa seguito, nell'ultima rilevazione, una nuova tendenza di parziale recupero.

In termini di superficie compravenduta (Tabella 8), i dati sono analoghi ai livelli di volumi di NTN. Da segnalare il dato di Napoli che sotto questo aspetto registra, al pari delle altre grandi città, un dato negativo in quanto a superficie totale di abitazioni compravendute (-2,9%).

Si registra, in questo senso, un calo delle transazioni analogo in tutte le classi in termini aggregati, ma ben diversa risulta la distribuzione delle perdite nelle singole città: a Firenze e Bologna la tendenza negativa è accentuata nelle due classi estreme (fino a 50 m<sup>2</sup> e oltre 145 m<sup>2</sup>); a Genova, per le unità immobiliari di piccolo taglio si registra una variazione positiva (+13,3%), come anche a Torino, per la classe da 115 m<sup>2</sup> a 145 m<sup>2</sup> (+0,9%).

**Tabella 4: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, per area**

| Area          | NTN            | Var% NTN<br>III 20/III 19 | STN<br>m <sup>2</sup> | Var% STN<br>III 20/III 19 | STN media m <sup>2</sup> | Diff.<br>III 20/III 19<br>STN media m <sup>2</sup> |
|---------------|----------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|--------------------------|--|
| Nord Ovest    | 48.065         | 3,1%                      | 4.989.827             | 3,9%                      | 103,8                    | 0,8  |
| Nord Est      | 28.383         | 1,0%                      | 3.316.855             | 1,6%                      | 116,9                    | 0,6  |
| Centro        | 27.517         | -1,7%                     | 2.905.706             | -1,8%                     | 105,6                    | -0,1   |
| Sud           | 24.657         | 9,6%                      | 2.602.555             | 8,5%                      | 105,5                    | -1,1   |
| Isole         | 12.702         | 6,8%                      | 1.373.267             | 7,1%                      | 108,1                    | 0,3  |
| <b>Italia</b> | <b>141.324</b> | <b>3,1%</b>               | <b>15.188.210</b>     | <b>3,3%</b>               | <b>107,5</b>             | <b>0,2</b>   |



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

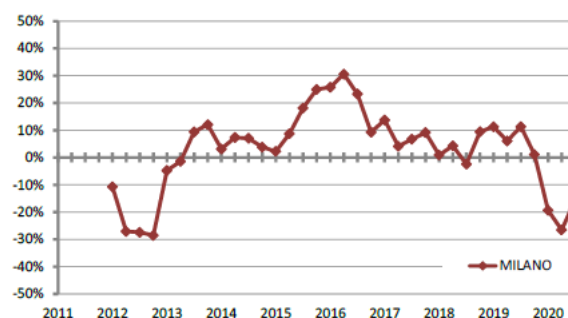
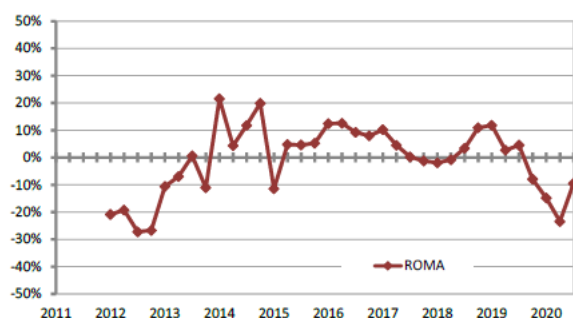
Tabella 5: NTN III trimestre 2020 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per area

| Area          | fino a 50m <sup>2</sup> | da 50m <sup>2</sup><br>fino a 85m <sup>2</sup> | da 85m <sup>2</sup><br>fino a 115m <sup>2</sup> | da 115m <sup>2</sup><br>fino a 145m <sup>2</sup> | oltre 145m <sup>2</sup> | Totale         |
|---------------|-------------------------|--|---|--|-------------------------|----------------|
| Nord Ovest    | 4.674                   | 16.236   | 12.963  | 6.355  | 7.837                   | 48.065         |
| Nord Est      | 1.774                   | 7.595  | 7.743   | 4.638  | 6.633                   | 28.383         |
| Centro        | 2.343                   | 8.956  | 7.517   | 4.290  | 4.411                   | 27.517         |
| Sud           | 2.919                   | 6.482  | 6.459   | 4.645  | 4.151                   | 24.657         |
| Isole         | 1.414                   | 3.412  | 2.993   | 2.439  | 2.443                   | 12.702         |
| <b>Italia</b> | <b>13.125</b>           | <b>42.681</b>                                  | <b>37.675</b>                                   | <b>22.367</b>                                    | <b>25.476</b>           | <b>141.324</b> |
| Nord Ovest    | 9,7%                    | 33,8%  | 27,0%   | 13,2%  | 16,3%                   | 100,0%         |
| Nord Est      | 6,2%                    | 26,8%  | 27,3%   | 16,3%  | 23,4%                   | 100,0%         |
| Centro        | 8,5%                    | 32,5%  | 27,3%   | 15,6%  | 16,0%                   | 100,0%         |
| Sud           | 11,8%                   | 26,3%  | 26,2%   | 18,8%  | 16,8%                   | 100,0%         |
| Isole         | 11,1%                   | 26,9%  | 23,6%   | 19,2%  | 19,2%                   | 100,0%         |
| <b>Italia</b> | <b>9,3%</b>             | <b>30,2%</b>                                   | <b>26,7%</b>                                    | <b>15,8%</b>                                     | <b>18,0%</b>            | <b>100,0%</b>  |

Tabella 6: Variazione % NTN III 20/III 19 abitazioni, per classi dimensionali e per area

| Area          | fino a 50m <sup>2</sup> | da 50m <sup>2</sup><br>fino a 85m <sup>2</sup> | da 85m <sup>2</sup><br>fino a 115m <sup>2</sup> | da 115m <sup>2</sup><br>fino a 145m <sup>2</sup> | oltre 145m <sup>2</sup> | Var% NTN<br>III 20/III 19<br>Totale |
|---------------|-------------------------|--|---|--|-------------------------|-------------------------------------|
| Nord Ovest    | 3,2%                    | 1,9%   | 3,1%  | 0,1%   | 8,3%                    | 3,1%                                |
| Nord Est      | 13,0%                   | 0,7%   | -3,3%   | -1,0%  | 5,5%                    | 1,0%                                |
| Centro        | 4,6%                    | -2,1%  | -3,2%   | -3,3%  | 0,0%                    | -1,7%                               |
| Sud           | 18,5%                   | 15,7%  | 6,4%  | 1,5%   | 9,6%                    | 9,6%                                |
| Isole         | 9,3%                    | 14,7%  | 0,9%  | -2,5%  | 13,3%                   | 6,8%                                |
| <b>Italia</b> | <b>8,5%</b>             | <b>3,6%</b>                                    | <b>0,8%</b>                                     | <b>-0,8%</b>                                     | <b>6,7%</b>             | <b>3,1%</b>                         |

Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011 – Grandi città

**PREMESSE****Prezzo e Valore**

Il prezzo rappresenta la quantità di valore assegnata a un bene a conclusione una trattativa di mercato tra due parti delle quali una è interessata a cedere il bene e l'altra ad "averlo" in via definitiva o



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

provvisoria. Parliamo di acquisizione in via definitiva o provvisoria per far rilevare che un bene nel senso precisato al paragrafo precedente – non necessariamente è ceduto in via definitiva e, pertanto, acquistato, ma può anche essere ceduto in via provvisoria per un certo periodo e poi tornare nella disponibilità del proprietario originario.

**Definizione di prezzo:** Si definisce “prezzo” la quantità di valore assegnata a un bene ed espressa in moneta a conclusione di una trattativa di mercato per commisurare il trasferimento definitivo o provvisorio del bene medesimo.

Il prezzo è, quindi, un’entità per misurare un valore. Valore che vedremo in seguito come si forma nei confronti di un bene immobiliare. Valore assegnato a un bene dopo un’interazione di mercato conclusa tra due soggetti e dove si è trattata la cessione del bene in via definitiva o provvisoria. La misura di questo valore rappresenta la quantità di denaro, quale controprestazione per il bene ceduto, che ha corrisposto o corrisponderà periodicamente il beneficiario della cessione del bene al cedente.

Si tratta, dunque, di una misurazione e non di una valutazione perché il prezzo è storicamente un fenomeno già avvenuto, è stato già fissato. Si tratta semplicemente di un’operazione eseguita ex post alla formazione del prezzo medesimo per normale quantificazione, in questo caso monetaria.

Il prezzo è, pertanto, un’entità economica perché misurabile osservabile e scientificamente trattabile in maniera immediata.

Il prezzo appartiene alla sfera dell’economia e non a quello dell’estimo, per cui ogni volta che si parlerà di prezzo si farà sempre riferimento a una quantità osservata e osservabile direttamente sul mercato, vale a dire un fenomeno concluso osservabile e misurabile con immediatezza (direttamente).

Ci soffermiamo per un attimo sul concetto di valore, che ricordiamo ancora una volta va assolutamente distinto dal prezzo.

Il valore rappresenta il concetto fondativo di tutta la materia estimativa e saperlo distinguere dal prezzo, che a sua volta rappresenta il fondamento del mercato nel settore dell’economia, appare come uno dei principi di apprendimento basilari.

Il valore rappresenta una percezione, cioè una sensazione mentale e corporale propria del singolo, attraverso la quale attribuiamo un significato migliore o peggiore a un qualcosa. Il valore è sempre legato al concetto di positività dell’entità cui ci si riferisce. La percezione è, dunque, propria del singolo, dell’individuo. Tuttavia esiste anche una percezione comune detta, appunto, “senso comune”, che s’innesta nella percezione di ogni individuo in maniera più o meno preponderante. Maggiore sarà l’aderenza per un maggiore numero d’individui rispetto a un fenomeno e tanto più grande sarà il livello qualitativo e quantitativo del valore percepito.

Si definisce “valore” la forza di orientamento del senso positivo nei confronti di un bene. Il valore non è una misurazione, ma la formulazione interiore o esplicita di un giudizio

***Il valore nel mercato***

Il “valore” è un concetto essenziale per l’estimo che meriterebbe una trattazione esclusiva. Tuttavia per ragioni di spazio in un testo dichiaratamente operativo possiamo solo limitarci ai concetti essenziali e che delimitano i confini della materia.

Il valore rappresenta la percezione quantitativa e qualitativa da parte del singolo di un’entità positiva. E la positività di tale percezione assume quantità e qualità superiore o inferiore in base alla preponderanza del senso collettivo in nestato nell’esperienza del singolo. In termini generali si può dire



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

che un'entità di qualsiasi specie assume un valore maggiore quando è comunemente più alta la percezione del senso di questa entità. Possiamo, quindi, affermare che "il valore è la misura del riconoscimento del senso".

Il valore è un concetto soggettivo influenzato dal "senso collettivo". La misura del valore, come ogni misurazione, aumentandone all'infinito le prove sui campioni, si approssima a un valore normale il cui discostamento tende a zero.

La misura del valore normale se espressa quantitativamente con un valore monetario equivale al più probabile prezzo di mercato del bene che si avrebbe in una trattativa ordinaria.

Il senso collettivo, nella sua moderna accezione, è derivazione del "sistema culturale" dal quale proviene, ne deriva, dunque, che anche il valore, essendo una misura di riconoscimento del senso, sarà riferito a questo sistema culturale.

Il senso collettivo, tuttavia, è soltanto un'astrazione intellettuale che s'in- nesta nell'esperienza del singolo osservatore e, quindi, anche nel sistema culturale dell'individuo e che influenza, dunque, la percezione dello stesso senso collettivo.

Nell'estimo, per attribuire una misura affidabile del riconoscimento del sen- so collettivo, è necessario costruire, dunque, un sistema culturale all'interno del quale la percezione sia unanimemente riconoscibile.

Per ottenere un sistema culturale preciso e inequivocabile è pertanto indispensabile individuare e definire le finalità del riconoscimento del valore e, conseguentemente, modellare l'esperienza dell'osservatore all'interno dei confini dello scopo predetto.

Arrivare a stabilire il valore di un'entità comunemente percepibile non è un'operazione di misurazione. Fissare il valore è possibile solo attraverso un giudizio. Nella fattispecie un giudizio di valore.

Il giudizio di valore opera a livello di percezione nell'estimatore, e questa si manifesta in diverse maniere, dalla più superficiale a quella più profonda.

La percezione normalmente avviene attraverso quattro fasi:

- ✓ prima fase della percezione "oggettiva", vale a dire che la comprensione di un oggetto o entità qualsiasi attraverso un rigido codice chiuso stabilito dal- la collettività, come potrebbe essere, ad esempio, la percezione geometrica di un oggetto. Il giudizio estimativo non può avere queste caratteristiche, tuttavia possono esserci comunque dei parametri oggettivi nel processo di valutazione come la misura delle superfici;
- ✓ seconda fase della percezione "psicologica" o "soggettiva", l'osservazione di un oggetto o entità attraverso il codice della propria diretta esperienza come può essere la percezione di un oggetto in base al proprio punto di osservazione. La componente soggettiva nell'estimo rimane sempre un aspetto indispensabile per mettere in relazione il bene con la realtà oggettiva;
- ✓ terza fase della percezione "associativa", vale a dire l'identificazione di un oggetto in base alle relazioni di questo con gli oggetti prossimali, come può essere la vicinanza di un oggetto a un muro oppure riferendosi all'estimo, come può essere la vicinanza del bene a un elemento valorizzante tipo mare, lago, monumento iconico ecc.;
- ✓ quarta fase della percezione "fenomenologica" che rappresenta, in pratica, la lettura di un oggetto o entità qualsiasi poiché fenomeno definibile, ad esempio i materiali di cui è costituito.



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

Un giudizio di valore, ancorché sia riferito alla misura del senso comune per un'entità, opera a livello di percezione e, pertanto, non può che essere un processo essenzialmente soggettivo. L'estimatore è, dunque, sia un "soggetto attivo" perché il giudizio parte sempre dalla propria esperienza e sia "soggetto passivo" perché la stima sarà giudicata in base alla maggiore o minore aderenza all'effettivo senso comune.

Il giudizio di valore deve interpretare il senso comune affinché abbia egli stesso un valore per gli altri. E più questo senso comune od oggettivo sarà correttamente interpretato e più grande sarà il valore del giudizio espresso.

Stabilire un giudizio di valore nei confronti di un'entità presuppone, quindi, una conoscenza profonda e interiore della stessa entità, tale da poter sviluppare la propria capacità percettiva ed evidenziare gli aspetti meno evidenti di questa; il tutto con coscienza del senso collettivo da parte del soggetto estimatore.

Un giudizio di valore non può essere un atto di ribellione al sistema culturale per il quale viene espresso. La ribellione appartiene alla politica, all'arte o ad altro, ma non può far parte di un giudizio di valore, il quale per sua intima essenza è un atto pratico integrato e solidale con il senso collettivo, inteso come derivato di un sistema culturale ben preciso.

In termini più propriamente estimativi e meno astratti, il valore può essere conclusivamente espresso come un giudizio atto a descrivere la quantità più probabile di beni con la quale riusciamo a definire la qualità assoluta di un altro bene.

Vale a dire che, in termini pratici, il valore diventa un'espressione quantitativa di un parametro qualitativo. Il prezzo, invece, rappresenta una misura calcolata e reale della quantità di beni necessari per definire un altro bene. Nelle economie evolute, poi, tutti i beni sono rapportati al denaro quale codice unico di definizione del prezzo.

Il valore è, dunque, un giudizio, il prezzo una misurazione.

La famosa "teoria del valore", formulata da tutti gli economisti, attiene, quindi, più all'estimo che alla stessa economia. Possiamo persino affermare che l'estimo essendo la scienza del metodo per la formulazione di giudizi valoriali dei beni è una diretta conseguenza e prosecuzione della teoria del valore.

***Percorso di stima***

Al fine del presente rapporto peritale si è data larga analisi all'applicazione dei postulati dell'estimo ossia:

***Primo paradigma dell'estimo: l'analogia comparativa***

Si definisce come primo paradigma dell'estimo la "analogia comparativa", intesa come individuazione di un rapporto di somiglianza tra due beni immobiliari di cui uno è di prezzo ignoto, in base alla quale è possibile effettuare le opportune comparazioni per determinare dove i due beni effettivamente differiscano.

La ragione di sussistenza dell'attività estimativa è quella di pervenire a un valore del bene che sia il più prossimo a quello reale.

***Secondo paradigma dell'estimo: l'unicità del bene immobiliare***



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

Ogni bene immobiliare oggetto di studi estimativi è rappresentato da un insieme infinito di caratteristiche in maniera tale che rapportandolo a qualsiasi altro bene immobiliare, anch'esso rappresentato da un insieme infinito di caratteristiche, non potrà mai esserci l'assoluta uguaglianza tra i due insiemi di infinite di caratteristiche che li rappresentano. Si dice per questo che ogni bene immobiliare è unico.

Il giudizio di stima è la determinazione del "valore previsivo" che ha la maggiore possibilità di manifestarsi nella realtà

*Postulato n. 3*

Il postulato è altrimenti definito anche come di "invarianza della realtà", vale a dire che la considerazione dei parametri di riferimento del contesto economico all'epoca della stima, per la determinazione del valore previsivo, deve essere esclusivamente riferita a quelli esistenti nel momento cui la stessa è relazionata

*Postulato n. 4*

Per uno stesso bene economico, a uno stesso momento zero, il valore previsivo varierà in base alle ragioni pratiche che hanno portato alla necessità di stabilirlo.

*Postulato n. 5*

In ogni valutazione i soggetti interessati di qualsiasi tipo e genere, le circostanze, i parametri e quant'altro preso in considerazione deve essere sempre riferito alla condizione di normalità.

***Criterio di stima fondamentale: il valore di mercato***

Il "valore di mercato" è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile potrebbe essere, con maggiore probabilità, compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore.

Presupponendo che la compravendita avvenga tra soggetti non condizionati, indipendenti, con interessi opposti e dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Avendo come oggetto di analisi gli immobili, le transazioni di questo tipo sono molto dilatate nel tempo, non esiste inoltre un luogo fisico normalmente deputato alle operazioni e la trattativa avviene in un modo particolare attraverso dei passaggi di offerta e accettazione della stessa o anche per mezzo di terzo soggetto mediatore.

Questa particolare dialettica deve essere anticipata dal perito tramite ipotesi, in modo da esprimere un prezzo probabile al quale perverranno le parti.

Il procedimento sostanzialmente consiste nel ricercare una serie di prezzi per beni analoghi a quello da stimare e dove, per mezzo di adeguate comparazioni dei parametri più importanti, si potrà arrivare a formulare a un prezzo definibile come il più probabile valore di mercato.

Il valore così determinato non è, quindi, liquidabile come puro valore di mercato, ma come "il più probabile", cioè si tratta dell'ipotesi che ha la maggiore possibilità di avverarsi. Detto in altre parole: tenuto conto dei parametri assunti per l'analisi del bene oggetto della stima, del rispetto culturale dei postulati dell'estimo e scelta la comparazione di mercato come criterio di confronto con beni di prezzo



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

noto, il valore cui si è approdati è, fatta salva un'oscillazione d'errore, il medesimo cui giungerebbe un numero indefinito di altri periti nel compiere la stessa valutazione.

Una distinzione utile, ancorché apparentemente ovvia, è quella tra valore di mercato e valore di stima.

Molte volte il perito, infatti, tende erroneamente a sovrapporre i concetti. Il “valore di mercato” è quello ora definito, il “valore di stima” è quello, invece, cui deve pervenire il giudizio di valutazione formulato dal perito. Questo vuol dire che un valore di mercato può essere anche un valore di stima, mentre non è assolutamente vero il contrario perché la stima può passare anche per altri criteri di valore o addirittura essere espressa con un costo.

Il valore di mercato è il criterio di stima cui ci si orienta nella maggior parte delle stime e generalmente si utilizza per tutti quei beni che presentano la capacità di essere scambiati direttamente per l'utilità che possono manifestare e, pertanto, la sua utilità pratica si avrà in caso di: compravendita, in parte nell'espropriazione, nella divisione ereditaria, nella “prima” asta giudiziaria, nelle aste private e, quindi, in tutti i casi dello stesso genere.

## **CONCLUSIONI ALLA STIMA**

L'area sulla quale ricadono i beni oggetto di stima ossia unità abitative quali appartamenti ed accessori (vedasi la sezione specifica sulla descrizione dei beni) facente parte di una maggiore consistenza ossia fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno seminterrato, il tutto destinato a civile abitazione, sito nel Comune di Ardea (RM) – Lungomare degli Ardeatini n. 68.

I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili), valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quelle reperite dal Borsino Immobiliare.

A completare la ricerca di comparazione diretta sono stati condotti studi e ricerche in merito sia alle variazioni dell'andamento di mercato nonché in relazione sia ai prezzi €/mq medi per la zona di segmento di mercato sia al numero di transazione per compravendita/affitto.

Sono stati altresì presi in considerazione immobili comparabile aventi stessa categoria catastale ed IMI (segmento di mercato e stock immobiliare) ed al riassumendo si precisa quanto segue:

*Abitazione di tipo civile:* Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente “civile” (vedi: fabbricato di tipologia civile). Presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura, collegamenti verticali ed orizzontali ampi e ben illuminati. Le rifiniture sono di buona o ottima fattura, così come i materiali impiegati. È provvista di impianti di ordinaria tecnologia.

*IMI (Intensità del Mercato Immobiliare)* Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la “movimentazione” degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio.

*Immobile* (vedi anche edificio) Edificio di concezione ed esecuzione unitaria; dotato di una propria indipendente struttura e da un insieme di impianti; contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati all'abitazione o alla produzione di beni o alla produzione di servizi, con le eventuali relative pertinenze; delimitato da pareti continue, esterne o divisione e da coperture; dotato di almeno un accesso dall'esterno. Potrà essere considerato immobile una singola unità immobiliare di



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

un edificio e o un gruppo di esse.

**BANCA DATI OMI**

Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento il Comune di Ardea (RM) Zona Suburbana/MARINA DI ARDEA - MARINA DI TOR SAN LORENZO - LE SALZARE (LUNGO MARE TOR SAN LORENZO) (dati del II semestre 2020) con valori per categoria urbanistica principale "residenziale" per categoria quale "Abitazioni Civili" in condizioni normali che vanno da un minimo di € 1.000,00/mq. ad un massimo di € 1.450,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente) con valore fascia media pari a € 1.225,00/mq.

Canoni di Locazione calcolati sulla Superficie Lorda Commerciale con valori da 4,3 a 6 €/mq x mese.

**ANALISI DEL MERCATO IN BANCHE DATI DI BORSINO IMMOBILIARE**

(ZONA Marina Di Ardea Marina Di Tor San Lorenzo Le Salzare Lungo Mare Tor San Lorenzo)

Categoria Appartamenti: ABITAZIONI IN STABILI DI 1° FASCIA con valori aggiornati a Settembre 2021 con valori che vanno da un minimo di € 1.017,56/mq. ad un massimo di € 1.589,41/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (valore fascia media di Euro/mq 1.303,49).

**ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE**

Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m<sup>2</sup>): Il grafico seguente mostra l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte o di particolari tipologie di immobili residenziali a Ardea (RM), sia in vendita che in affitto.



**AGENZIE IMMOBILIARI**

Prezzo medio reperito dalla fonte Immobiliare.it che raccogli i dati di varie agenzie immobiliari.

Le quotazioni di vendita rilevate, nel segmento di mercato interessato, per la tipologia dell'immobile oggetto di stima si attestano sui valori massimi delle precedenti risultanze.



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

A Luglio 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.310 al metro quadro**, con un **aumento del 1,16% rispetto a Agosto 2020** (1.295 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Ardea ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2021, con un valore di **€ 1.317 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Settembre 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.281 al metro quadro.



A Luglio 2021 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media **€ 10,70 al mese per metro quadro**, con un **aumento del 7,00% rispetto a Agosto 2020** (€ 10,00 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Ardea ha raggiunto il suo massimo nel mese di Luglio 2021, con un valore di **€ 10,70 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2020: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 8,00 al mese per metro quadro. Nel corso del mese di Luglio 2021, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Ardea è stato più alto nella zona **Tor San Lorenzo Lido**, con **€ 1.385 per metro quadro**. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona **Castagnetta, Strampelli, Pescarella, Montagnano di Ardea** con una media di **€ 1.034 al metro quadro**. Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Ardea è stato più alto nella zona **Tor San Lorenzo Lido**, con **€ 17,10 al mese per metro quadro**. Il prezzo più basso, invece, è stato nella zona **Castagnetta, Strampelli, Pescarella, Montagnano di Ardea** con una media di **€ 7,80 al mese per metro quadro**.



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

| Zone  | Vendita (€/m <sup>2</sup> ) | Affitto (€/m <sup>2</sup> ) |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Tor San Lorenzo Lido  | 1.385                       | 17,10                       |
| Castagnetta, Strampelli, Pescarella,<br>Montagnano di Ardea | 1.034                       | 7,80                        |
| Lido dei Pini di Ardea, Lupetta, Colle Romito               | 1.322                       | 11,40                       |
| Tor San Lorenzo, Nuova California, Landriana                | 1.259                       | 8,60                        |
| Ardea Paese, Banditella, Nuova Florida                      | 1.368                       | 8,50                        |
| Marina di Ardea, Idrovora                                   | 1.253                       | 11,80                       |
| Colli Marini, Valli di Santa Lucia                          | 1.306                       | 11,20                       |

*DINAMICA DEI PREZZI AD ARDEA E QUOTAZIONI IMMOBILIARI PER TIPOLOGIA*

Ardea, con una popolazione di 44.202 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, Lido dei Pini, Montagnano, Castagnetta.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Marina di Ardea** con oltre 905 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente circa l'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 3.906 annunci immobiliari, di cui 3.715 in vendita e 191 in affitto, con un indice complessivo di 88 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 1.050 €/m<sup>2</sup> e 2.000 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 4,3 €/m<sup>2</sup> mese e 7,8 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.200 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 47% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.350 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 53% inferiore alla quotazione media provinciale (2.650 €/m<sup>2</sup>).

I prezzi ad Ardea sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutta la città è compreso tra 800 €/m<sup>2</sup> e 1.600 €/m<sup>2</sup> nel 60% dei casi.

Ardea ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.200 €/m<sup>2</sup>, quindi circa il 80% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 246% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), 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.



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

| 📍 | zona             | vendita                 | ricerca  |
|---|------------------|-------------------------|--|
| 📍 | Banditella       | € 1.150 /m <sup>2</sup> | <a href="#">Q appartamenti in vendita in zona Banditella</a>       |
| 📍 | Castagnetta      | € 950 /m <sup>2</sup>   | <a href="#">Q appartamenti in vendita in zona Castagnetta</a>      |
| 📍 | Colle Romito     | € 1.250 /m <sup>2</sup> | <a href="#">Q appartamenti in vendita in zona Colle Romito</a>     |
| 📍 | Lido dei Pini    | € 1.300 /m <sup>2</sup> | <a href="#">Q appartamenti in vendita in zona Lido dei Pini</a>    |
| 📍 | Marina di Ardea  | € 1.250 /m <sup>2</sup> | <a href="#">Q appartamenti in vendita in zona Marina di Ardea</a>  |
| 📍 | Montagnano       | € 1.050 /m <sup>2</sup> | <a href="#">Q appartamenti in vendita in zona Montagnano</a>       |
| 📍 | Nuova California | € 1.250 /m <sup>2</sup> | <a href="#">Q appartamenti in vendita in zona Nuova California</a> |
| 📍 | Nuova Florida    | € 1.250 /m <sup>2</sup> | <a href="#">Q appartamenti in vendita in zona Nuova Florida</a>    |

In relazione a quanto sopra ed in base a tali considerazioni lo scrivente ha ritenuto opportuno condursi verso il più probabile valore di mercato, affiancando, ponderalmente, i dati di cui sopra relativi ai valori minimi e massimi all'effettivo valore normale, calcolato in valutazione di zona sia toponomastica che per categoria ed infine, quindi, ad un Valore Normale Unitario di 1.123,75 €/mq per immobili in condizioni normali, il Valore Normale Unitario Corretto pari a 891,87 €/mq in quanto non essendo presenti le quotazioni per la tipologia edilizia "Abitazioni di tipo economico", sono state prese in considerazione le quotazioni relative alla tipologia edilizia "Abitazioni civili" e verrà quindi applicato un coefficiente correttivo pari a 0,83:

Coefficiente categoria: 0,95 (Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia)

Coefficiente tipologia edilizia: 0,83 (Conversione alla tipologia edilizia più prossima)

Valore nor. unit. corretto (€/m<sup>2</sup>): (1.123,75 x 0,95) x 0,83 = 891,87

Si precisa inoltre che:

Variazione del Reddito Normale dal 2015/1 al 2020/2: (4.540,48-4.148,57)/4.148,57 = 9,45%

L'andamento annuo dal 2015 al 2020 del Reddito Normale è pari al 2,105%

Inoltre

Il T asso Interno di Rendimento semestrale è pari al 2,60% - Il corrispondente T asso annuale è pari al 5,27%

Il Tasso Interno di Rendimento (lordo) rappresenta l'utile, se positivo, o la perdita, se negativo, del flusso di cassa dell'investimento, considerato il costo iniziale pari al valore normale dell'immobile all'inizio del primo semestre, una successione di ricavi posticipati per ogni semestre successivo pari al reddito normale calcolato al primo semestre e un ipotesi di ricavo da rivendita pari al valore normale dell'immobile all'ultimo semestre disponibile.

A tal proposito si rende utile la lettura dell'allegato "Valore Normale" il quale conduce poi a valori molto concordi con l'andamento di mercato.



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

Per avere una chiara rappresentazione di cosa la normativa intenda per valore normale degli immobili è necessario rifarsi alla definizione estratta dal DPR 26 ottobre 1972, n. 633 art. 14 così come richiamata dal comma 307 della Legge finanziaria 2007:

*"Per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa."*

Il provvedimento del 27 luglio 2007 n. 120811 del direttore dell'Agenzia delle Entrate provvede a uniformare il metodo di calcolo del valore normale dei fabbricati.

Il Valore Normale dei Fabbricati determinato in base al provvedimento n. 120811 costituisce di fatto una presunzione semplice nella verifica dei Prezzi dichiarati negli atti di compravendita immobiliare (Rogiti).

La somma di diverse presunzioni semplici accertate per una compravendita es:

- Valore Normale maggiore del prezzo dichiarato,
- Importo di mutuo maggiore del prezzo dichiarato;
- Preliminare di compravendita riportante un prezzo maggiore del prezzo dichiarato in atto,
- Perizia per l'accesso al credito sensibilmente maggiore del prezzo dichiarato, etc...
- Comporta la definizione di presunzioni gravi, precise e concordanti tali da far scattare l'emaneazione di un avviso di accertamento fiscale in capo alle parti venditori e acquirenti in solido responsabili.

È auspicabile che le parti, o chiunque sia interessato agli effetti della compravendita (banche e successivi acquirenti), accertino gli eventuali motivi per cui il prezzo dichiarato in atto è minore del valore normale.

**Il valore medio ponderale** ha permesso di stabilire un valore €/mq pari a 1.182,59.  
Arrotondato a **€/mq 1.200,00.**

Per quanto sopra, al valore assunto si applicheranno dei coefficienti per caratteristiche intrinseche (architettura degli interni discrete, tipologia del costruito, assenza di decorazioni e divisioni degli ambienti) ed estrinseche (rivestimenti, materiali utilizzati, spazi comuni, posizione, zona residenziale centrale) che tengano conto delle sue effettive caratteristiche definendo la qualità dell'immobile - Tabella TCM 3.1.1 del luglio 2008 direttiva dell'Agenzia del territorio - Edizione sole24 ore, di M. Tamborrino - Principi di economia ed estimo, di C. Forte B. De Rossi - in particolare:

| Caratteristiche  | Coefficiente |
|--|--------------|
| Caratteristiche posizionali  | + 10%        |
| Coefficiente di età, qualità, condizioni fabbricato (stato di fatiscenza e/o manutenzione) | - 10%        |



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

|   |       |
|---|-------|
| Caratteristiche di funzionalità globale | + 10% |
| Certificazione Impianti                 | - 5%  |

Ne deriva:

Valore di mercato = €/mq 1.200,00 x 1,10 x 0,90 x 1.10 x 0.95 = €/mq 1.241,46

Arrotondato per eccesso ed eventuali incertezze nel mercato immobiliare secondo il principio di stima al momento della redazione dell'elaborato peritale a €/mq 1.250,00

Si vuole precisare che lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare oggetto della presente, al momento del sopralluogo risulta essere, se pur abitato come da dichiarazione della Sig.ra ##AVELLA Maria Grazia##, in avanzato stato di fatiscenza tali da rendere necessario intervento di manutenzione che, come da riferimento normativo può essere stimato con un costo pari a 250,00 €/mq da detrarre al Valore di mercato.

Pertanto:

**Valore di Mercato finale: €/mq 1.250,00 - 250,00 = €/mq 1000,00**

La varianza del mercato nel periodo di stima ha condotto quindi alle conclusioni di cui sopra.

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 2 -<br>Appartamento<br>Ardea (RM) -<br>Lungomare degli<br>Ardeatini n.68<br>(int.2), interno 2,<br>piano T | 42,16 mq                 | 1.000,00 €/mq   | € 42.160,00        | 100,00%          | € 42.160,00 |
|  |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 42.160,00 |

Valore di stima: € 42.160,00

**Valore finale di stima: € 42.160,00**

Le rilevazioni tecniche-economiche svolte e le loro verifiche, in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche possedute dal subject, così come rilevate e descritte nei paragrafi



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

precedenti, consentono al CTU di stimare il valore di mercato, assumendo la media dei valori massimi rilevati da OMI e Borsino andando poi a mediare ponderalmente il valore ricavato con quanto reperito dalle ricerche presso le Agenzie Immobiliari di Zona.

## LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini n.68 (int.3), interno 3, piano 1  
Unità immobiliare posta al piano 1 (piano primo) facente parte di un fabbricato ad uso residenziale di maggiore consistenza sito in Ardea (RM), Lungomare degli Ardeatini n.68 e più precisamente appartamento distinto con il numero interno tre (int.3). Composto da ingresso, soggiorno, cucina, n.3 (tre) camere, n.2 (due) bagni e balcone. Censito al N.C.E.U. di detto Comune al fg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* part.lla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 649, Sub. 3, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 99.045,00

Il sottoscritto esperto estimatore ha proceduto con una duplice analisi di stima ovvero fondando il tutto su di una media tra la stima sintetica per comparazione diretta e la stima analitica secondo i dettati normativi degli standard internazionali di valutazione ossia secondo la metodologia per capitalizzazione del reddito poi convogliata nella stima per reddito normale. Si riscontra altresì quale unica negatività dello stock immobiliare di appartenenza la mancanza di dati utili al fine della corretta applicazione del Market Comparison Approach inteso infatti come MCA in stima comparabile (sia esso indicizzato o meno) con mancanza di atti certi ed attuabili nell'interesse del presente elaborato peritale. Relativamente alla Stima Analitica Comparison Approach secondo le linee di ABI BANCA-Tecnoborsa nonché le normative di analisi ISO si rende necessario sottolineare che il valore finale del manufatto ha condotto all'esclusione di tale metodologia poiché fuori sia dagli stock immobiliari analizzati nonché delle analisi condotte nel periodo di riferimento nonché sul NTN Numero di Transazioni (nonché con ricerche attualizzate al presente) dati i quali hanno veicolato il sottoscritto all'esclusione del metodo in quanto gli andamenti del mercato confermano quanto riportato ossia che i prezzi di vendita reperiti non sono assolutamente in linea con il trend di vendite (vedasi linea guida riportata);

### **Analisi delle NTN e determinazione delle influenze sul mercato immobiliare post COVID 19**

Quanto sopra è sempre e comunque da intendersi per immobili in normali condizioni e/o accettabili per il bene oggetto di esecuzione in quanto vige il principio di stima con fotografia del mercato immobiliare sia in passato ma con fluttuazioni economiche e di NTN numero di Transazione Attive Normali le quale risentono del periodo di emergenza italiano.

Pertanto si riporta la ragione di cui sopra:

Nel mercato residenziale i primi sei mesi dell'anno avevano evidenziato una flessione consistente dei livelli di attività transattiva, testimoniata da una variazione tendenziale del -15,5% nel primo trimestre, a cui era seguito un calo ancora più intenso -27,2% - nel secondo trimestre.

Le previsioni di calo per il quarto trimestre porteranno a chiudere l'anno nell'ordine delle 500.000 unità transate (-17,1%) secondo lo scenario "Base", o 491.000 unità transate (-18,7%) secondo lo



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

scenario “Hard”. Considerato che, prima della diffusione del Covid-19, le previsioni per l’anno in corso prefiguravano un numero di compravendite pari a 612mila, risulta evidente l’ampia quota di mercato che la pandemia ha eroso.

Sono alcuni dei dati emersi dal 3°Rapporto sul mercato immobiliare di Nomisma, durante la presentazione che ha avuto luogo il 26 novembre presso la sede dell’Istituto di ricerca bolognese, in collaborazione con Intesa Sanpaolo Private Banking.

Nonostante l’ottimismo dei mesi estivi, caratterizzati da una forte intenzione d’acquisto da parte delle famiglie e dall’approccio espansivo delle banche, ora il clima sta cambiando: gli istituti di credito stanno rivalutando le proprie strategie, soprattutto in seguito alla nuova ondata pandemica, e Nomisma prevede una lenta ripresa solo a partire dal biennio 2022-2023.

Un segmento che, invece, non subirà ripercussioni negative è quello delle ristrutturazioni e riqualificazioni, grazie soprattutto al Superbonus110%, opportunità che, tuttavia, non risulta semplice e immediata da cogliere.

La presentazione del 3° Rapporto sul mercato immobiliare ha illustrato l’analisi dello scenario macroeconomico, in particolare in relazione all’impatto che la pandemia sta avendo sull’economia mondiale e nazionale, per poi focalizzarsi sulle previsioni del mercato immobiliare italiano, attraverso l’analisi di un gruppo selezionato di mercati (Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia).

Dopo la presentazione dei dati, sono stati dedicati approfondimenti a tematiche di attualità come il Superbonus110%, il ruolo delle banche nell’erogazione del Superbonus e l’effetto delle performance energetiche sui valori immobiliari. Si è inoltre parlato dell’opportunità, per il settore immobiliare, di assecondare i cambiamenti determinati dal Covid-19, ad esempio nell’ottica di ripensare le città e i luoghi di lavoro.

Nel valutare lo scenario economico in cui ci stiamo muovendo, passaggio essenziale per poi interpretare correttamente i dati sul mercato immobiliare, si è sottolineato come il Covid-19 abbia colpito in modo molto differente i Paesi del mondo, influenzando economia reale e aspettative. PIL e previsioni di crescita, dunque, sono fortemente influenzati dalla pandemia: non a caso la Cina, al 64° posto per numero di casi secondo i dati della John Hopkins University, è l’unica economia che registra un dato positivo per le previsioni del 2020.

**Analisi delle NTN (pubblicazione ai sensi del testo unico bancario titolo vi, capo 1-bis, art. 120 sexiesdecies)**

La presente nota rientra nel controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale che il Testo Unico Bancario (D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385, come modificato dal D.lgs. 72/2016) al Capo I bis, articolo 120- sexiesdecies, attribuisce all’Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l’Agenzia delle entrate. Oggetto della statistica trimestrale del mercato residenziale sono le quantità di beni scambiati in termini di numero di transazioni normalizzate (NTN), che indicano il numero di unità abitative compravendute per quota di proprietà con riferimento all’intero territorio nazionale, con l’esclusione dei comuni in cui vige il catasto tavolare e per i quali non sono quindi disponibili, negli archivi di pubblicità immobiliare dell’Agenzia delle entrate, le note di trascrizione. Oltre a ciò sono forniti per le unità abitative compravendute i dati sulla quantità di superficie, espressa in m2 e opportunamente standardizzata (STN), nonché il numero di unità compravendute (NTN) per classi di superficie. Si precisa, inoltre, che in base alle procedure di estrazione, i dati di questo trimestre devono essere considerati di carattere provvisorio, in quanto è possibile che alcune compravendite siano



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

presentate oltre i tempi previsti per la trascrizione (30 giorni dal momento della sottoscrizione del rogito). Si tratta comunque di quantità del tutto residuali che non modificano le tendenze rilevate con la nota trimestrale<sup>1</sup>. In ogni caso i dati assoluti definitivamente saranno resi disponibili con la pubblicazione della statistica relativa all'ultimo trimestre dell'anno, con riferimento all'anno precedente. Pertanto i dati relativi ai trimestri del 2019 e del 2020 sono ancora provvisori e soggetti a revisione, nelle prossime pubblicazioni. Si precisa, infine, che i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate differiscono da quelli che l'Istituto Nazionale di Statistica diffonde nella pubblicazione "Compravendite immobiliari e mutui", in particolare in quanto i dati dell'ISTAT si riferiscono al numero di convenzioni contenute negli atti notarili, che possono riguardare una o più unità immobiliari (Cfr. ISTAT, Compravendite immobiliari e mutui). Sugli aspetti inerenti l'elaborazione dei dati e la classificazione per destinazioni d'uso si rinvia alla apposita nota metodologica<sup>2</sup>. L'introduzione è dedicata al contesto di riferimento in cui sono riassunti i principali indicatori economici e sul mercato immobiliare pubblicati da EUROSTAT (che ingloba i dati sui prezzi dell'ISTAT), ISTAT e Banca d'Italia e nel Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia curato da Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle entrate. È possibile scaricare i dati, in formato csv, relativi al NTN trimestrale dal 2011 nel dettaglio delle province elaborate, sul sito internet dell'Agenzia delle entrate nella sezione Banche dati - Volumi di compravendita dell'Osservatorio del mercato immobiliare. Inoltre tramite i servizi telematici disponibili su Entratel/Fisconline è possibile richiedere gratuitamente i dati annuali sul Numero delle Transazioni Normalizzate (NTN) nel dettaglio dei comuni e per settore di mercato. Le informazioni sono disponibili a partire dall'annualità 2011 per l'intero territorio nazionale ad eccezione dei comuni nelle province dove vige il sistema tavolare.

Le conseguenze della crisi sanitaria per la diffusione del COVID-19 sul mercato immobiliare e sull'economia in generale sono tuttora evidenti. Nel terzo trimestre del 2020 si è assistito a un deciso tentativo di rincorrere la normalità, visto il progressivo allentamento delle misure di confinamento che hanno consentito la ripresa quasi completa delle attività economiche. Gli effetti economici sul settore immobiliare, in questo terzo trimestre, sono caratterizzati proprio da questa rincorsa che evidenzia in molteplici forme un ritrovato dinamismo, che però è assai probabile che si riveli effimero, vista la recrudescenza a partire da ottobre della seconda ondata della pandemia che ha di nuovo costretto le attività economiche e sociali a rallentare e, in alcuni casi, a fermarsi del tutto. Nella zona euro l'EUROSTAT<sup>3</sup> stima per il terzo trimestre del 2020 un deciso rimbalzo del PIL: +12,6% rispetto al trimestre precedente, ma in diminuzione (-4,4%) rispetto al terzo trimestre del 2019. Per l'Italia<sup>4</sup>, nel secondo trimestre del 2020 il prodotto interno lordo, espresso in valori concatenati con anno di riferimento 2010, corretto per gli effetti di calendario e stagionalizzato, è aumentato del 15,9% rispetto al trimestre precedente e, anche nel nostro paese, diminuito del 5% nei confronti del terzo trimestre del 2019. L'indicatore ciclico coincidente Ita-coin<sup>5</sup>, elaborato dalla Banca d'Italia e che misura la dinamica di fondo dell'economia italiana, mostrava, all'inizio del 2020, una stazionarietà dell'attività economica nel quadro economico congiunturale. Nel mese di marzo inizia a flettere e cade a picco nei mesi del lockdown, recuperando terreno nel terzo trimestre. (Figura 1).

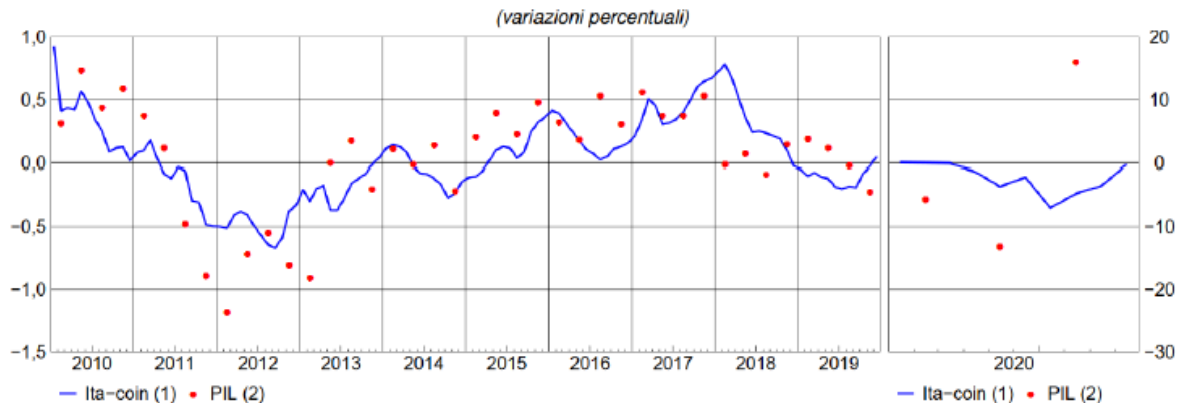


**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

Figura 1: Indicatore ciclico coincidente (Ita-coin) e variazione percentuale sul trimestre precedente PIL dell'Italia



(1) Stime mensili della variazione del PIL sul trimestre precedente, depurata dalle componenti erratiche.

(2) Dati trimestrali; variazioni sul trimestre precedente.

Fonte: Banca d'Italia – L'economia italiana in breve (n. 9 - novembre 2020)

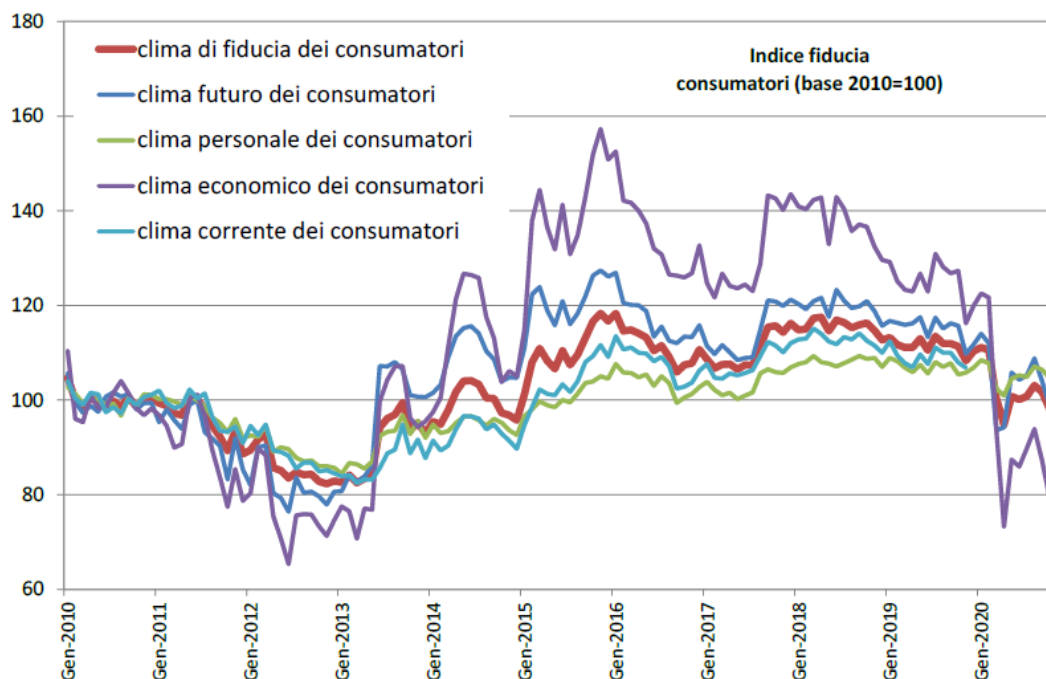
Sul fronte del mercato del lavoro, a settembre 2020 salgono a 13,6 milioni i disoccupati nell'area euro, 75 mila in più del mese di agosto, con il tasso di disoccupazione all'8,3%, stabile rispetto al mese precedente ma in aumento dal 7,5% del settembre del 2019.

In Italia (fonte ISTAT), nel mese di settembre 2020, il numero di occupati risulta sostanzialmente stabile rispetto al mese precedente, si conferma la flessione dei disoccupati, registrata ad agosto, e prosegue il calo degli inattivi. Il livello di occupazione nel terzo trimestre 2020 cresce dello 0,5% rispetto a quello del trimestre precedente, registrando un aumento di 113 mila unità. Nel terzo trimestre crescono anche le persone in cerca di occupazione (+18,1% pari a +379mila) e calano gli inattivi tra i 15 e i 64 anni (-3,7% pari a -521mila unità).

A novembre 2020, l'ISTAT<sup>8</sup> stima una nuova diminuzione per l'indice del clima di fiducia dei consumatori (da 101,7 a 98,1) (Figura 2). Tutte le componenti del clima di fiducia dei consumatori sono in calo anche se con intensità differenziate. Il clima economico e il clima futuro registrano le flessioni maggiori, passando, rispettivamente, da 87,2 a 79,3 e da 104,0 a 98,8. Il clima personale scende da 106,4 a 104,7 e quello corrente diminuisce da 99,9 a 97,4.



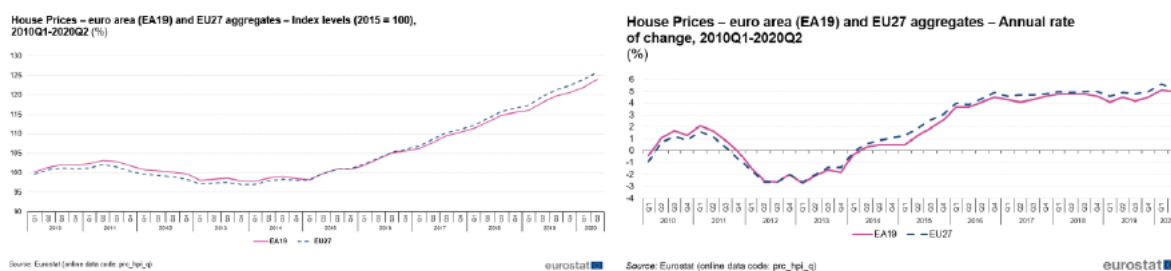
Figura 2: Indici mensili clima di fiducia dei consumatori (ISTAT)



Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT aggiornati a novembre 2020

Quanto al mercato immobiliare, gli ultimi dati disponibili dell'EUROSTAT relativamente ai prezzi nominali delle abitazioni riguardano il II trimestre 2020 e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (II trimestre 2020 rispetto al II trimestre 2019), ancora un aumento di circa il 5% nell'area euro. Tali statistiche, si rammenta, inglobano quelle dell'ISTAT elaborate per l'Italia<sup>9</sup>, nell'ambito di una metodologia uniforme di rilevazione stabilita in sede EUROSTAT<sup>10</sup>.

Figura 3: House price index (EUROSTAT) UE e area Euro, indice e tasso tendenziale annuo



Fonte: EUROSTAT<sup>10</sup>

Anche in Italia i prezzi delle abitazioni, nel II trimestre del 2020, mostrano un tasso tendenziale positivo, (+3,4%, secondo l'ISTAT<sup>11</sup>). L'aumento tendenziale dell'IPAB è da attribuirsi sia ai prezzi delle abitazioni nuove, che crescono del 2,7% sia soprattutto ai prezzi delle abitazioni esistenti che aumentano su base tendenziale del 3,7%. La marcata crescita dei prezzi delle abitazioni consolida il trend che aveva iniziato a manifestarsi nella seconda parte del 2019, ma bisogna tener presente che il dato, seppur riferito ad atti di compravendita sottoscritti tra aprile e giugno, è da attribuirsi a condizioni economico-contrattuali definite per lo più prima dell'emergenza sanitaria (perfezionate con il rogito successivamente), quindi ancora non riflettenti gli effetti delle misure di confinamento, in particolare tra marzo e aprile, messe in atto nel nostro Paese.

Per l'Italia, infine, il clima del mercato immobiliare residenziale del II trimestre 2020 rilevato nel *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia*<sup>12</sup> è sintetizzabile nei punti che seguono.



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

È lievemente salita la quota di operatori che segnalano una diminuzione dei prezzi di vendita nel secondo trimestre (36,0 per cento, da 34,0 nel primo trimestre); la maggioranza ne indica una sostanziale stabilità (60,2 per cento).

La percentuale di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione è scesa ancora, portandosi al 69,9 per cento (dal 72,4 della precedente rilevazione);

La pandemia di Covid-19 ha avuto effetti rilevanti sulle caratteristiche prevalenti degli alloggi più richiesti dai potenziali acquirenti e sui motivi dell'acquisto. Una larga quota di agenzie segnala un aumento della domanda per unità abitative indipendenti e con disponibilità di spazi esterni; risulta in crescita anche la ricerca di abitazioni di ampie dimensioni.

Le cause prevalenti di cessazione dell'incarico restano le offerte di acquisto ritenute troppo basse dal venditore (57,8 per cento da 51,9) e la mancanza di proposte di acquisto, a causa di prezzi giudicati troppo elevati dai compratori (53,3 per cento degli operatori da 47,7 della scorsa rilevazione). Rimane contenuta la quota di coloro che segnalano difficoltà nel reperimento del mutuo (26,2 per cento).

Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è rimasto sostanzialmente stabile, al 10,9 per cento. Anche i tempi di vendita risultano pressoché invariati (7,5 mesi).

La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario ha più che recuperato il calo del periodo precedente (al 75,2 per cento dal 66,9). Resta elevato, al 76,8 per cento, il rapporto fra l'entità del prestito e il valore dell'immobile.

Per quanto concerne le prospettive per le compravendite e i prezzi nei rispettivi mercati di riferimento, il saldo tra la quota di agenti che giudicano positiva la situazione nel terzo trimestre e quella di quanti la ritengono sfavorevole è divenuto decisamente meno negativo (-10,9 punti percentuali, da -39,8). Le attese a due anni sono nettamente più favorevoli.

Anche le valutazioni sull'evoluzione del mercato immobiliare nazionale, sempre per il terzo trimestre, sono divenute meno sfavorevoli: il saldo si è portato a -19,0 punti percentuali (da -44,8). Su un orizzonte di medio termine (due anni) le attese sono tornate a essere favorevoli, con un saldo fra aspettative di miglioramento e peggioramento pari a 6,3 punti percentuali (da -6,7). Per il 46,0 per cento degli agenti (da 58,5) l'epidemia di Covid-19 influenzerà negativamente la domanda di abitazioni, mentre il 32,3 per cento prospetterà un impatto positivo. È rimasta ampiamente prevalente la quota di operatori che prevedono riflessi negativi sui prezzi di vendita (al 59,9 dal 65,5)

Di seguito si forniscono i dati relativi alle quantità scambiate nel III trimestre 2020 in Italia, su cui questo *report* si concentra. Nel complesso emerge che, in questo trimestre, si assiste a una parziale ripresa delle compravendite di abitazioni conseguenza degli allentamenti progressivi al blocco delle attività economiche per la pandemia da COVID-19.

Il terzo trimestre 2020 segna una nuova inversione di tendenza per i volumi di compravendita nel settore residenziale che, dopo due periodi di forte calo, registra oltre 4.200 abitazioni scambiate in più del terzo trimestre 2019, +3,1%; tendenza che si evidenzia anche nella serie destagionalizzata<sup>13</sup> del NTN (Figura 4) e nella serie storica delle variazioni tendenziali del NTN, dove torna in campo positivo (Figura 5).

L'andamento è diversamente distribuito tra capoluoghi non capoluoghi: per i primi persiste, seppure in misura più lieve rispetto al precedente trimestre, una variazione tendenziale negativa (-6,7%); per i non capoluoghi, al contrario, la crescita raggiunge, nel complesso, un +8,1%. Tra le aree territoriali la distribuzione risulta simile a quella nazionale, con l'eccezione del Centro, in cui la variazione positiva registrata nei comuni minori (+5%) non riesce a compensare il decremento tendenziale dei capoluoghi (-9,5%), generando l'unico caso di variazione tendenziale negativa (-1,7%). Al Sud si rileva l'unico dato positivo in corrispondenza delle città capoluogo (+2,2%) e la crescita più rilevante per i comuni minori (+12,1%), che generano un dato complessivo positivo più elevato (+9,6%) rispetto al Nord Ovest (+3,1%), al Nord Est (+1%), e alle Isole (+6,8%) (Tabella 1).

È opportuno ribadire che in questo trimestre, il motivo della ripresa rilevata è legato alla sostanziale sospensione, da parte del Governo italiano, di buona parte delle misure di contenimento dell'epidemia di



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

COVID-19 che, nei mesi precedenti, hanno condotto alla chiusura di tutte le attività non ritenute indispensabili e richiesto alle persone di non allontanarsi dalla propria abitazione se non per ragioni tassativamente necessarie. Nella Tabella 2 e nella Tabella 3, al fine di comprendere meglio la dinamica del mercato, si riportano i dati mensili del terzo trimestre del 2020, che illustrano un mercato delle abitazioni nazionale ancora in perdita (-5%) nel mese di luglio, anche se con un dato positivo al Sud (+4,1%), una forte crescita generalizzata nel mese di agosto (+25,2%) su base nazionale, con un picco nel Nord Ovest (+45,2%), e un rallentamento nel mese di settembre con una crescita tendenziale ridimensionata al +5,7%, con i capoluoghi che già tornano in campo negativo, -4% rispetto a settembre del 2019.

Figura 4: Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati

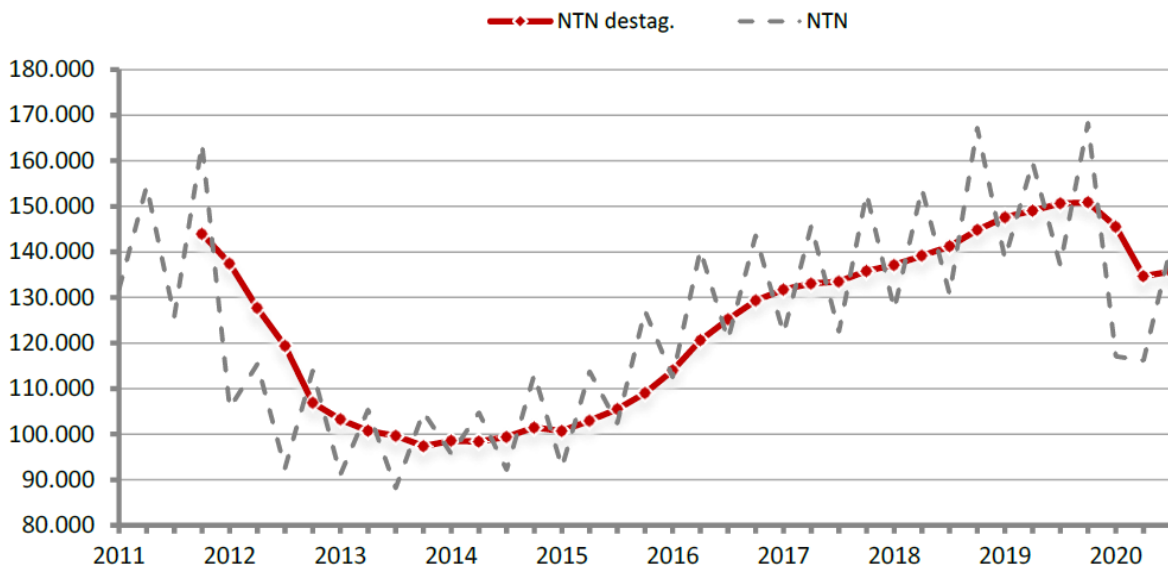
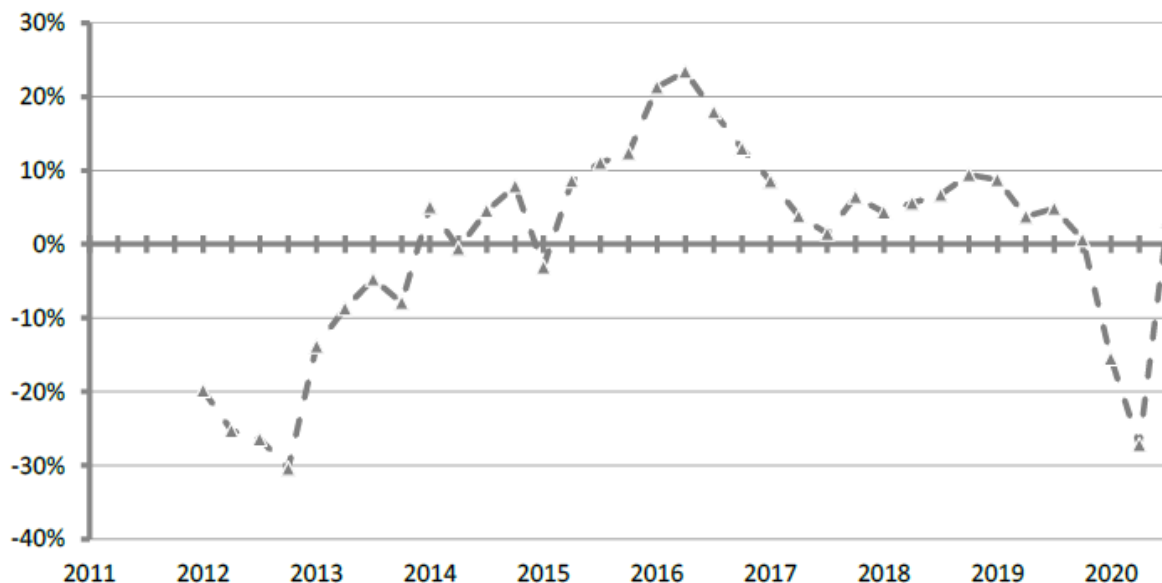


Figura 5: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

I mercati residenziali relativi alle otto principali città italiane mostrano cali tendenziali delle transazioni non in linea con la il dato positivo nazionale. Seppure si tratti di un valore dimezzato rispetto al dato tendenziale del trimestre precedente, il calo complessivo registrato nel terzo trimestre è pari all'11,1%.

Napoli rappresenta l'unica eccezione riportandosi, anche se di poco, in campo positivo, +0,2% da quel -35,8% che nel secondo trimestre era stato il dato tendenziale peggiore tra le grandi città. Anche le altre città in realtà migliorano la tendenza, nonostante i dati ancora negativi. Ma mentre a Palermo, Roma, Genova e Torino il calo nel terzo trimestre si ridimensiona notevolmente rispetto al dato fortemente negativo rilevato nel secondo trimestre, a Milano, Bologna e soprattutto Firenze le compravendite continuano a mostrare decisi cali, ancora con tassi di variazione tendenziale negativi a due cifre.

I grafici di Figura 6, che descrivono la serie storica del NTN dal 2011, mostrano la generale tendenza positiva delle otto città a partire dal 2014, con poche eccezioni limitate a singoli dati trimestrali, che raggiunge l'apice intorno al 2016 per poi essere seguita da una fase di progressivo rallentamento fino alla ripida svolta in negativo nei primi due trimestri del 2020, a cui fa seguito, nell'ultima rilevazione, una nuova tendenza di parziale recupero.

In termini di superficie compravenduta (Tabella 8), i dati sono analoghi ai livelli di volumi di NTN. Da segnalare il dato di Napoli che sotto questo aspetto registra, al pari delle altre grandi città, un dato negativo in quanto a superficie totale di abitazioni compravendute (-2,9%).

Si registra, in questo senso, un calo delle transazioni analogo in tutte le classi in termini aggregati, ma ben diversa risulta la distribuzione delle perdite nelle singole città: a Firenze e Bologna la tendenza negativa è accentuata nelle due classi estreme (fino a 50 m<sup>2</sup> e oltre 145 m<sup>2</sup>); a Genova, per le unità immobiliari di piccolo taglio si registra una variazione positiva (+13,3%), come anche a Torino, per la classe da 115 m<sup>2</sup> a 145 m<sup>2</sup> (+0,9%).

*Tabella 4: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, per area*

| Area          | NTN            | Var% NTN<br>III 20/III 19 | STN<br>m <sup>2</sup> | Var% STN<br>III 20/III 19 | STN media m <sup>2</sup> | Diff.<br>III 20/III 19<br>STN media m <sup>2</sup> |
|---------------|----------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|--------------------------|--|
| Nord Ovest    | 48.065         | 3,1%                      | 4.989.827             | 3,9%                      | 103,8                    | 0,8  |
| Nord Est      | 28.383         | 1,0%                      | 3.316.855             | 1,6%                      | 116,9                    | 0,6  |
| Centro        | 27.517         | -1,7%                     | 2.905.706             | -1,8%                     | 105,6                    | -0,1   |
| Sud           | 24.657         | 9,6%                      | 2.602.555             | 8,5%                      | 105,5                    | -1,1   |
| Isole         | 12.702         | 6,8%                      | 1.373.267             | 7,1%                      | 108,1                    | 0,3  |
| <b>Italia</b> | <b>141.324</b> | <b>3,1%</b>               | <b>15.188.210</b>     | <b>3,3%</b>               | <b>107,5</b>             | <b>0,2</b>   |



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

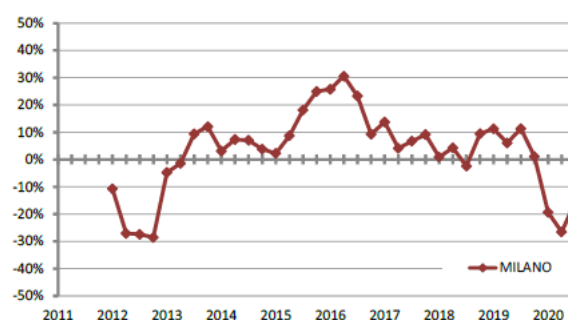
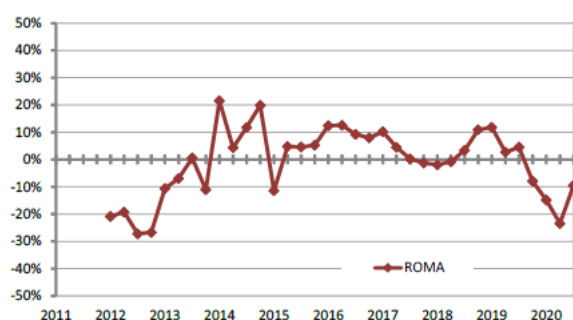
Tabella 5: NTN III trimestre 2020 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per area

| Area          | fino a 50m <sup>2</sup> | da 50m <sup>2</sup><br>fino a 85m <sup>2</sup> | da 85m <sup>2</sup><br>fino a 115m <sup>2</sup> | da 115m <sup>2</sup><br>fino a 145m <sup>2</sup> | oltre 145m <sup>2</sup> | Totale         |
|---------------|-------------------------|--|---|--|-------------------------|----------------|
| Nord Ovest    | 4.674                   | 16.236   | 12.963  | 6.355  | 7.837                   | 48.065         |
| Nord Est      | 1.774                   | 7.595  | 7.743   | 4.638  | 6.633                   | 28.383         |
| Centro        | 2.343                   | 8.956  | 7.517   | 4.290  | 4.411                   | 27.517         |
| Sud           | 2.919                   | 6.482  | 6.459   | 4.645  | 4.151                   | 24.657         |
| Isole         | 1.414                   | 3.412  | 2.993   | 2.439  | 2.443                   | 12.702         |
| <b>Italia</b> | <b>13.125</b>           | <b>42.681</b>                                  | <b>37.675</b>                                   | <b>22.367</b>                                    | <b>25.476</b>           | <b>141.324</b> |
| Nord Ovest    | 9,7%                    | 33,8%  | 27,0%   | 13,2%  | 16,3%                   | 100,0%         |
| Nord Est      | 6,2%                    | 26,8%  | 27,3%   | 16,3%  | 23,4%                   | 100,0%         |
| Centro        | 8,5%                    | 32,5%  | 27,3%   | 15,6%  | 16,0%                   | 100,0%         |
| Sud           | 11,8%                   | 26,3%  | 26,2%   | 18,8%  | 16,8%                   | 100,0%         |
| Isole         | 11,1%                   | 26,9%  | 23,6%   | 19,2%  | 19,2%                   | 100,0%         |
| <b>Italia</b> | <b>9,3%</b>             | <b>30,2%</b>                                   | <b>26,7%</b>                                    | <b>15,8%</b>                                     | <b>18,0%</b>            | <b>100,0%</b>  |

Tabella 6: Variazione % NTN III 20/III 19 abitazioni, per classi dimensionali e per area

| Area          | fino a 50m <sup>2</sup> | da 50m <sup>2</sup><br>fino a 85m <sup>2</sup> | da 85m <sup>2</sup><br>fino a 115m <sup>2</sup> | da 115m <sup>2</sup><br>fino a 145m <sup>2</sup> | oltre 145m <sup>2</sup> | Var% NTN<br>III 20/III 19<br>Totale |
|---------------|-------------------------|--|---|--|-------------------------|-------------------------------------|
| Nord Ovest    | 3,2%                    | 1,9%   | 3,1%  | 0,1%   | 8,3%                    | 3,1%                                |
| Nord Est      | 13,0%                   | 0,7%   | -3,3%   | -1,0%  | 5,5%                    | 1,0%                                |
| Centro        | 4,6%                    | -2,1%  | -3,2%   | -3,3%  | 0,0%                    | -1,7%                               |
| Sud           | 18,5%                   | 15,7%  | 6,4%  | 1,5%   | 9,6%                    | 9,6%                                |
| Isole         | 9,3%                    | 14,7%  | 0,9%  | -2,5%  | 13,3%                   | 6,8%                                |
| <b>Italia</b> | <b>8,5%</b>             | <b>3,6%</b>                                    | <b>0,8%</b>                                     | <b>-0,8%</b>                                     | <b>6,7%</b>             | <b>3,1%</b>                         |

Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011 – Grandi città

**PREMESSE****Prezzo e Valore**

Il prezzo rappresenta la quantità di valore assegnata a un bene a conclusione una trattativa di mercato tra due parti delle quali una è interessata a cedere il bene e l'altra ad "averlo" in via definitiva o



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

provvisoria. Parliamo di acquisizione in via definitiva o provvisoria per far rilevare che un bene nel senso precisato al paragrafo precedente – non necessariamente è ceduto in via definitiva e, pertanto, acquistato, ma può anche essere ceduto in via provvisoria per un certo periodo e poi tornare nella disponibilità del proprietario originario.

**Definizione di prezzo:** Si definisce “prezzo” la quantità di valore assegnata a un bene ed espressa in moneta a conclusione di una trattativa di mercato per commisurare il trasferimento definitivo o provvisorio del bene medesimo.

Il prezzo è, quindi, un’entità per misurare un valore. Valore che vedremo in seguito come si forma nei confronti di un bene immobiliare. Valore assegnato a un bene dopo un’interazione di mercato conclusa tra due soggetti e dove si è trattata la cessione del bene in via definitiva o provvisoria. La misura di questo valore rappresenta la quantità di denaro, quale controprestazione per il bene ceduto, che ha corrisposto o corrisponderà periodicamente il beneficiario della cessione del bene al cedente.

Si tratta, dunque, di una misurazione e non di una valutazione perché il prezzo è storicamente un fenomeno già avvenuto, è stato già fissato. Si tratta semplicemente di un’operazione eseguita ex post alla formazione del prezzo medesimo per normale quantificazione, in questo caso monetaria.

Il prezzo è, pertanto, un’entità economica perché misurabile osservabile e scientificamente trattabile in maniera immediata.

Il prezzo appartiene alla sfera dell’economia e non a quello dell’estimo, per cui ogni volta che si parlerà di prezzo si farà sempre riferimento a una quantità osservata e osservabile direttamente sul mercato, vale a dire un fenomeno concluso osservabile e misurabile con immediatezza (direttamente).

Ci soffermiamo per un attimo sul concetto di valore, che ricordiamo ancora una volta va assolutamente distinto dal prezzo.

Il valore rappresenta il concetto fondativo di tutta la materia estimativa e saperlo distinguere dal prezzo, che a sua volta rappresenta il fondamento del mercato nel settore dell’economia, appare come uno dei principi di apprendimento basilari.

Il valore rappresenta una percezione, cioè una sensazione mentale e corporale propria del singolo, attraverso la quale attribuiamo un significato migliore o peggiore a un qualcosa. Il valore è sempre legato al concetto di positività dell’entità cui ci si riferisce. La percezione è, dunque, propria del singolo, dell’individuo. Tuttavia esiste anche una percezione comune detta, appunto, “senso comune”, che s’innesta nella percezione di ogni individuo in maniera più o meno preponderante. Maggiore sarà l’aderenza per un maggiore numero d’individui rispetto a un fenomeno e tanto più grande sarà il livello qualitativo e quantitativo del valore percepito.

Si definisce “valore” la forza di orientamento del senso positivo nei confronti di un bene. Il valore non è una misurazione, ma la formulazione interiore o esplicita di un giudizio

***Il valore nel mercato***

Il “valore” è un concetto essenziale per l’estimo che meriterebbe una trattazione esclusiva. Tuttavia per ragioni di spazio in un testo dichiaratamente operativo possiamo solo limitarci ai concetti essenziali e che delimitano i confini della materia.

Il valore rappresenta la percezione quantitativa e qualitativa da parte del singolo di un’entità positiva. E la positività di tale percezione assume quantità e qualità superiore o inferiore in base alla preponderanza del senso collettivo in nestato nell’esperienza del singolo. In termini generali si può dire



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

che un'entità di qualsiasi specie assume un valore maggiore quando è comunemente più alta la percezione del senso di questa entità. Possiamo, quindi, affermare che “il valore è la misura del riconoscimento del senso”.

Il valore è un concetto soggettivo influenzato dal “senso collettivo”. La misura del valore, come ogni misurazione, aumentandone all'infinito le prove sui campioni, si approssima a un valore normale il cui discostamento tende a zero.

La misura del valore normale se espressa quantitativamente con un valore monetario equivale al più probabile prezzo di mercato del bene che si avrebbe in una trattativa ordinaria.

Il senso collettivo, nella sua moderna accezione, è derivazione del “sistema culturale” dal quale proviene, ne deriva, dunque, che anche il valore, essendo una misura di riconoscimento del senso, sarà riferito a questo sistema culturale.

Il senso collettivo, tuttavia, è soltanto un'astrazione intellettuale che s'in- nesta nell'esperienza del singolo osservatore e, quindi, anche nel sistema culturale dell'individuo e che influenza, dunque, la percezione dello stesso senso collettivo.

Nell'estimo, per attribuire una misura affidabile del riconoscimento del sen- so collettivo, è necessario costruire, dunque, un sistema culturale all'interno del quale la percezione sia unanimemente riconoscibile.

Per ottenere un sistema culturale preciso e inequivocabile è pertanto indispensabile individuare e definire le finalità del riconoscimento del valore e, conseguentemente, modellare l'esperienza dell'osservatore all'interno dei confini dello scopo predetto.

Arrivare a stabilire il valore di un'entità comunemente percepibile non è un'operazione di misurazione. Fissare il valore è possibile solo attraverso un giudizio. Nella fattispecie un giudizio di valore.

Il giudizio di valore opera a livello di percezione nell'estimatore, e questa si manifesta in diverse maniere, dalla più superficiale a quella più profonda.

La percezione normalmente avviene attraverso quattro fasi:

- ✓ prima fase della percezione “oggettiva”, vale a dire che la comprensione di un oggetto o entità qualsiasi attraverso un rigido codice chiuso stabilito dal- la collettività, come potrebbe essere, ad esempio, la percezione geometrica di un oggetto. Il giudizio estimativo non può avere queste caratteristiche, tuttavia possono esserci comunque dei parametri oggettivi nel processo di valutazione come la misura delle superfici;
- ✓ seconda fase della percezione “psicologica” o “soggettiva”, l'osservazione di un oggetto o entità attraverso il codice della propria diretta esperienza come può essere la percezione di un oggetto in base al proprio punto di osservazione. La componente soggettiva nell'estimo rimane sempre un aspetto indispensabile per mettere in relazione il bene con la realtà oggettiva;
- ✓ terza fase della percezione “associativa”, vale a dire l'identificazione di un oggetto in base alle relazioni di questo con gli oggetti prossimali, come può essere la vicinanza di un oggetto a un muro oppure riferendosi all'estimo, come può essere la vicinanza del bene a un elemento valorizzante tipo mare, lago, monumento iconico ecc.;
- ✓ quarta fase della percezione “fenomenologica” che rappresenta, in pratica, la lettura di un oggetto o entità qualsiasi poiché fenomeno definibile, ad esempio i materiali di cui è costituito.



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

Un giudizio di valore, ancorché sia riferito alla misura del senso comune per un'entità, opera a livello di percezione e, pertanto, non può che essere un processo essenzialmente soggettivo. L'estimatore è, dunque, sia un "soggetto attivo" perché il giudizio parte sempre dalla propria esperienza e sia "soggetto passivo" perché la stima sarà giudicata in base alla maggiore o minore aderenza all'effettivo senso comune.

Il giudizio di valore deve interpretare il senso comune affinché abbia egli stesso un valore per gli altri. E più questo senso comune od oggettivo sarà correttamente interpretato e più grande sarà il valore del giudizio espresso.

Stabilire un giudizio di valore nei confronti di un'entità presuppone, quindi, una conoscenza profonda e interiore della stessa entità, tale da poter sviluppare la propria capacità percettiva ed evidenziare gli aspetti meno evidenti di questa; il tutto con coscienza del senso collettivo da parte del soggetto estimatore.

Un giudizio di valore non può essere un atto di ribellione al sistema culturale per il quale viene espresso. La ribellione appartiene alla politica, all'arte o ad altro, ma non può far parte di un giudizio di valore, il quale per sua intima essenza è un atto pratico integrato e solidale con il senso collettivo, inteso come derivato di un sistema culturale ben preciso.

In termini più propriamente estimativi e meno astratti, il valore può essere conclusivamente espresso come un giudizio atto a descrivere la quantità più probabile di beni con la quale riusciamo a definire la qualità assoluta di un altro bene.

Vale a dire che, in termini pratici, il valore diventa un'espressione quantitativa di un parametro qualitativo. Il prezzo, invece, rappresenta una misura calcolata e reale della quantità di beni necessari per definire un altro bene. Nelle economie evolute, poi, tutti i beni sono rapportati al denaro quale codice unico di definizione del prezzo.

Il valore è, dunque, un giudizio, il prezzo una misurazione.

La famosa "teoria del valore", formulata da tutti gli economisti, attiene, quindi, più all'estimo che alla stessa economia. Possiamo persino affermare che l'estimo essendo la scienza del metodo per la formulazione di giudizi valori dei beni è una diretta conseguenza e prosecuzione della teoria del valore.

***Percorso di stima***

Al fine del presente rapporto peritale si è data larga analisi all'applicazione dei postulati dell'estimo ossia:

***Primo paradigma dell'estimo: l'analogia comparativa***

Si definisce come primo paradigma dell'estimo la "analogia comparativa", intesa come individuazione di un rapporto di somiglianza tra due beni immobiliari di cui uno è di prezzo ignoto, in base alla quale è possibile effettuare le opportune comparazioni per determinare dove i due beni effettivamente differiscano.

La ragione di sussistenza dell'attività estimativa è quella di pervenire a un valore del bene che sia il più prossimo a quello reale.

***Secondo paradigma dell'estimo: l'unicità del bene immobiliare***



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

Ogni bene immobiliare oggetto di studi estimativi è rappresentato da un insieme infinito di caratteristiche in maniera tale che rapportandolo a qualsiasi altro bene immobiliare, anch'esso rappresentato da un insieme infinito di caratteristiche, non potrà mai esserci l'assoluta uguaglianza tra i due insiemi di infinite di caratteristiche che li rappresentano. Si dice per questo che ogni bene immobiliare è unico.

Il giudizio di stima è la determinazione del "valore previsivo" che ha la maggiore possibilità di manifestarsi nella realtà

*Postulato n. 3*

Il postulato è altrimenti definito anche come di "invarianza della realtà", vale a dire che la considerazione dei parametri di riferimento del contesto economico all'epoca della stima, per la determinazione del valore previsivo, deve essere esclusivamente riferita a quelli esistenti nel momento cui la stessa è relazionata

*Postulato n. 4*

Per uno stesso bene economico, a uno stesso momento zero, il valore previsivo varierà in base alle ragioni pratiche che hanno portato alla necessità di stabilirlo.

*Postulato n. 5*

In ogni valutazione i soggetti interessati di qualsiasi tipo e genere, le circostanze, i parametri e quant'altro preso in considerazione deve essere sempre riferito alla condizione di normalità.

***Criterio di stima fondamentale: il valore di mercato***

Il "valore di mercato" è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile potrebbe essere, con maggiore probabilità, compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore.

Presupponendo che la compravendita avvenga tra soggetti non condizionati, indipendenti, con interessi opposti e dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Avendo come oggetto di analisi gli immobili, le transazioni di questo tipo sono molto dilatate nel tempo, non esiste inoltre un luogo fisico normalmente deputato alle operazioni e la trattativa avviene in un modo particolare attraverso dei passaggi di offerta e accettazione della stessa o anche per mezzo di terzo soggetto mediatore.

Questa particolare dialettica deve essere anticipata dal perito tramite ipotesi, in modo da esprimere un prezzo probabile al quale perverranno le parti.

Il procedimento sostanzialmente consiste nel ricercare una serie di prezzi per beni analoghi a quello da stimare e dove, per mezzo di adeguate comparazioni dei parametri più importanti, si potrà arrivare a formulare a un prezzo definibile come il più probabile valore di mercato.

Il valore così determinato non è, quindi, liquidabile come puro valore di mercato, ma come "il più probabile", cioè si tratta dell'ipotesi che ha la maggiore possibilità di avverarsi. Detto in altre parole: tenuto conto dei parametri assunti per l'analisi del bene oggetto della stima, del rispetto culturale dei postulati dell'estimo e scelta la comparazione di mercato come criterio di confronto con beni di prezzo



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

noto, il valore cui si è approdati è, fatta salva un'oscillazione d'errore, il medesimo cui giungerebbe un numero indefinito di altri periti nel compiere la stessa valutazione.

Una distinzione utile, ancorché apparentemente ovvia, è quella tra valore di mercato e valore di stima.

Molte volte il perito, infatti, tende erroneamente a sovrapporre i concetti. Il “valore di mercato” è quello ora definito, il “valore di stima” è quello, invece, cui deve pervenire il giudizio di valutazione formulato dal perito. Questo vuol dire che un valore di mercato può essere anche un valore di stima, mentre non è assolutamente vero il contrario perché la stima può passare anche per altri criteri di valore o addirittura essere espressa con un costo.

Il valore di mercato è il criterio di stima cui ci si orienta nella maggior parte delle stime e generalmente si utilizza per tutti quei beni che presentano la capacità di essere scambiati direttamente per l'utilità che possono manifestare e, pertanto, la sua utilità pratica si avrà in caso di: compravendita, in parte nell'espropriazione, nella divisione ereditaria, nella “prima” asta giudiziaria, nelle aste private e, quindi, in tutti i casi dello stesso genere.

## **CONCLUSIONI ALLA STIMA**

L'area sulla quale ricadono i beni oggetto di stima ossia unità abitative quali appartamenti ed accessori (vedasi la sezione specifica sulla descrizione dei beni) facente parte di una maggiore consistenza ossia fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno seminterrato, il tutto destinato a civile abitazione, sito nel Comune di Ardea (RM) – Lungomare degli Ardeatini n. 68.

I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili), valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quelle reperite dal Borsino Immobiliare.

A completare la ricerca di comparazione diretta sono stati condotti studi e ricerche in merito sia alle variazioni dell'andamento di mercato nonché in relazione sia ai prezzi €/mq medi per la zona di segmento di mercato sia al numero di transazione per compravendita/affitto.

Sono stati altresì presi in considerazione immobili comparabile aventi stessa categoria catastale ed IMI (segmento di mercato e stock immobiliare) ed al riassumendo si precisa quanto segue:

*Abitazione di tipo civile:* Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente “civile” (vedi: fabbricato di tipologia civile). Presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura, collegamenti verticali ed orizzontali ampi e ben illuminati. Le rifiniture sono di buona o ottima fattura, così come i materiali impiegati. È provvista di impianti di ordinaria tecnologia.

*IMI (Intensità del Mercato Immobiliare)* Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la “movimentazione” degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio.

*Immobile* (vedi anche edificio) Edificio di concezione ed esecuzione unitaria; dotato di una propria indipendente struttura e da un insieme di impianti; contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati all'abitazione o alla produzione di beni o alla produzione di servizi, con le eventuali relative pertinenze; delimitato da pareti continue, esterne o divisione e da coperture; dotato di almeno un accesso dall'esterno. Potrà essere considerato immobile una singola unità immobiliare di



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

un edificio e o un gruppo di esse.

**BANCA DATI OMI**

Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento il Comune di Ardea (RM) Zona Suburbana/MARINA DI ARDEA - MARINA DI TOR SAN LORENZO - LE SALZARE (LUNGO MARE TOR SAN LORENZO) (dati del II semestre 2020) con valori per categoria urbanistica principale "residenziale" per categoria quale "Abitazioni Civili" in condizioni normali che vanno da un minimo di € 1.000,00/mq. ad un massimo di € 1.450,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente) con valore fascia media pari a € 1.225,00/mq.

Canoni di Locazione calcolati sulla Superficie Lorda Commerciale con valori da 4,3 a 6 €/mq x mese.

**ANALISI DEL MERCATO IN BANCHE DATI DI BORSINO IMMOBILIARE**

(ZONA Marina Di Ardea Marina Di Tor San Lorenzo Le Salzare Lungo Mare Tor San Lorenzo)

Categoria Appartamenti: ABITAZIONI IN STABILI DI 1° FASCIA con valori aggiornati a Settembre 2021 con valori che vanno da un minimo di € 1.017,56/mq. ad un massimo di € 1.589,41/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (valore fascia media di Euro/mq 1.303,49).

**ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE**

Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m<sup>2</sup>): Il grafico seguente mostra l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte o di particolari tipologie di immobili residenziali a Ardea (RM), sia in vendita che in affitto.



**AGENZIE IMMOBILIARI**

Prezzo medio reperito dalla fonte Immobiliare.it che raccogli i dati di varie agenzie immobiliari.

Le quotazioni di vendita rilevate, nel segmento di mercato interessato, per la tipologia dell'immobile oggetto di stima si attestano sui valori massimi delle precedenti risultanze.



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

A Luglio 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.310 al metro quadro**, con un **aumento del 1,16% rispetto a Agosto 2020** (1.295 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Ardea ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2021, con un valore di **€ 1.317 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Settembre 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.281 al metro quadro.



A Luglio 2021 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media **€ 10,70 al mese per metro quadro**, con un **aumento del 7,00% rispetto a Agosto 2020** (€ 10,00 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Ardea ha raggiunto il suo massimo nel mese di Luglio 2021, con un valore di **€ 10,70 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2020: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 8,00 al mese per metro quadro. Nel corso del mese di Luglio 2021, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Ardea è stato più alto nella zona **Tor San Lorenzo Lido**, con **€ 1.385 per metro quadro**. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona **Castagnetta, Strampelli, Pescarella, Montagnano di Ardea** con una media di **€ 1.034 al metro quadro**. Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Ardea è stato più alto nella zona **Tor San Lorenzo Lido**, con **€ 17,10 al mese per metro quadro**. Il prezzo più basso, invece, è stato nella zona **Castagnetta, Strampelli, Pescarella, Montagnano di Ardea** con una media di **€ 7,80 al mese per metro quadro**.



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

| Zone  | Vendita (€/m <sup>2</sup> ) | Affitto (€/m <sup>2</sup> ) |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Tor San Lorenzo Lido  | 1.385                       | 17,10                       |
| Castagnetta, Strampelli, Pescarella,<br>Montagnano di Ardea | 1.034                       | 7,80                        |
| Lido dei Pini di Ardea, Lupetta, Colle Romito               | 1.322                       | 11,40                       |
| Tor San Lorenzo, Nuova California, Landriana                | 1.259                       | 8,60                        |
| Ardea Paese, Banditella, Nuova Florida                      | 1.368                       | 8,50                        |
| Marina di Ardea, Idrovora                                   | 1.253                       | 11,80                       |
| Colli Marini, Valli di Santa Lucia                          | 1.306                       | 11,20                       |

*DINAMICA DEI PREZZI AD ARDEA E QUOTAZIONI IMMOBILIARI PER TIPOLOGIA*

Ardea, con una popolazione di 44.202 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, Lido dei Pini, Montagnano, Castagnetta.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Marina di Ardea** con oltre 905 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente circa l'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 3.906 annunci immobiliari, di cui 3.715 in vendita e 191 in affitto, con un indice complessivo di 88 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 1.050 €/m<sup>2</sup> e 2.000 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 4,3 €/m<sup>2</sup> mese e 7,8 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.200 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 47% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.350 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 53% inferiore alla quotazione media provinciale (2.650 €/m<sup>2</sup>).

I prezzi ad Ardea sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutta la città è compreso tra 800 €/m<sup>2</sup> e 1.600 €/m<sup>2</sup> nel 60% dei casi.

Ardea ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.200 €/m<sup>2</sup>, quindi circa il 80% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 246% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), 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.



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

| 📍 zona             | vendita                 | ricerca  |
|--------------------|-------------------------|--|
| 📍 Banditella       | € 1.150 /m <sup>2</sup> | 🔍 appartamenti in vendita in zona Banditella       |
| 📍 Castagnetta      | € 950 /m <sup>2</sup>   | 🔍 appartamenti in vendita in zona Castagnetta      |
| 📍 Colle Romito     | € 1.250 /m <sup>2</sup> | 🔍 appartamenti in vendita in zona Colle Romito     |
| 📍 Lido dei Pini    | € 1.300 /m <sup>2</sup> | 🔍 appartamenti in vendita in zona Lido dei Pini    |
| 📍 Marina di Ardea  | € 1.250 /m <sup>2</sup> | 🔍 appartamenti in vendita in zona Marina di Ardea  |
| 📍 Montagnano       | € 1.050 /m <sup>2</sup> | 🔍 appartamenti in vendita in zona Montagnano       |
| 📍 Nuova California | € 1.250 /m <sup>2</sup> | 🔍 appartamenti in vendita in zona Nuova California |
| 📍 Nuova Florida    | € 1.250 /m <sup>2</sup> | 🔍 appartamenti in vendita in zona Nuova Florida    |

In relazione a quanto sopra ed in base a tali considerazioni lo scrivente ha ritenuto opportuno condursi verso il più probabile valore di mercato, affiancando, ponderalmente, i dati di cui sopra relativi ai valori minimi e massimi all'effettivo valore normale, calcolato in valutazione di zona sia toponomastica che per categoria ed infine, quindi, ad un Valore Normale Unitario di 1.123,75 €/mq per immobili in condizioni normali, il Valore Normale Unitario Corretto pari a 891,87 €/mq in quanto non essendo presenti le quotazioni per la tipologia edilizia "Abitazioni di tipo economico", sono state prese in considerazione le quotazioni relative alla tipologia edilizia "Abitazioni civili" e verrà quindi applicato un coefficiente correttivo pari a 0,83:

Coefficiente categoria: 0,95 (Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia)

Coefficiente tipologia edilizia: 0,83 (Conversione alla tipologia edilizia più prossima)

Valore nor. unit. corretto (€/m<sup>2</sup>): (1.123,75 x 0,95) x 0,83 = 891,87

Si precisa inoltre che:

Variazione del Reddito Normale dal 2015/1 al 2020/2: (4.540,48-4.148,57)/4.148,57 = 9,45%

L'andamento annuo dal 2015 al 2020 del Reddito Normale è pari al 2,105%

Inoltre

Il T asso Interno di Rendimento semestrale è pari al 2,60% - Il corrispondente T asso annuale è pari al 5,27%

Il Tasso Interno di Rendimento (lordo) rappresenta l'utile, se positivo, o la perdita, se negativo, del flusso di cassa dell'investimento, considerato il costo iniziale pari al valore normale dell'immobile all'inizio del primo semestre, una successione di ricavi posticipati per ogni semestre successivo pari al reddito normale calcolato al primo semestre e un ipotesi di ricavo da rivendita pari al valore normale dell'immobile all'ultimo semestre disponibile.

A tal proposito si rende utile la lettura dell'allegato "Valore Normale" il quale conduce poi a valori molto concordi con l'andamento di mercato.



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

Per avere una chiara rappresentazione di cosa la normativa intenda per valore normale degli immobili è necessario rifarsi alla definizione estratta dal DPR 26 ottobre 1972, n. 633 art. 14 così come richiamata dal comma 307 della Legge finanziaria 2007:

*"Per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa."*

Il provvedimento del 27 luglio 2007 n. 120811 del direttore dell'Agenzia delle Entrate provvede a uniformare il metodo di calcolo del valore normale dei fabbricati.

Il Valore Normale dei Fabbricati determinato in base al provvedimento n. 120811 costituisce di fatto una presunzione semplice nella verifica dei Prezzi dichiarati negli atti di compravendita immobiliare (Rogiti).

La somma di diverse presunzioni semplici accertate per una compravendita es:

- Valore Normale maggiore del prezzo dichiarato,
- Importo di mutuo maggiore del prezzo dichiarato;
- Preliminare di compravendita riportante un prezzo maggiore del prezzo dichiarato in atto,
- Perizia per l'accesso al credito sensibilmente maggiore del prezzo dichiarato, etc...
- Comporta la definizione di presunzioni gravi, precise e concordanti tali da far scattare l'emaneazione di un avviso di accertamento fiscale in capo alle parti venditori e acquirenti in solido responsabili.

È auspicabile che le parti, o chiunque sia interessato agli effetti della compravendita (banche e successivi acquirenti), accertino gli eventuali motivi per cui il prezzo dichiarato in atto è minore del valore normale.

**Il valore medio ponderale** ha permesso di stabilire un valore €/mq pari a 1.182,59.  
Arrotondato a **€/mq 1.200,00.**

Per quanto sopra, al valore assunto si applicheranno dei coefficiente per caratteristiche intrinseche (architettura degli interni discrete, tipologia del costruito, assenza di decorazioni e divisioni degli ambienti) ed estrinseche (rivestimenti, materiali utilizzati, spazi comuni, posizione, zona residenziale centrale) che tengano conto delle sue effettive caratteristiche definendo la qualità dell'immobile - Tabella TCM 3.1.1 del luglio 2008 direttiva dell'Agenzia del territorio – Edizione sole24 ore, di M. Tamborrino - Principi di economia ed estimo, di C. Forte B. De Rossi - in particolare:

| Caratteristiche  | Coefficiente |
|--|--------------|
| Caratteristiche posizionali  | + 10%        |
| Coefficiente di età, qualità, condizioni fabbricato (stato di fatiscenza e/o manutenzione) | - 10%        |



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

|   |       |
|---|-------|
| Caratteristiche di funzionalità globale | + 10% |
| Certificazione Impianti                 | - 5%  |

Ne deriva:

Valore di mercato = €/mq 1.200,00 x 1,10 x 0,90 x 1.10 x 0.95 = €/mq 1.241,46

Arrotondato per eccesso ed eventuali incertezze nel mercato immobiliare secondo il principio di stima al momento della redazione dell'elaborato peritale a €/mq 1.250,00

Si vuole precisare che lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare oggetto della presente, al momento del sopralluogo risulta essere in scarse condizioni di salubrità e in avanzato stato di fatiscenza tali da rendere necessario intervento di manutenzione straordinaria pesante che, come da riferimento normativo può essere stimato con un costo pari a 350,00 €/mq da detrarre al Valore di mercato.

Pertanto:

**Valore di Mercato finale: €/mq 1.250,00 – 350,00 = €/mq 900,00**

La varianza del mercato nel periodo di stima ha condotto quindi alle conclusioni di cui sopra.

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 3 -<br>Appartamento<br>Ardea (RM) -<br>Lungomare degli<br>Ardeatini n.68<br>(int.3), interno 3,<br>piano 1 | 110,05 mq                | 900,00 €/mq     | € 99.045,00        | 100,00%          | € 99.045,00 |
| Valore di stima:   |                          |                 |                    |                  | € 99.045,00 |

Valore di stima: € 99.045,00

**Valore finale di stima: € 99.045,00**

Le rilevazioni tecniche-economiche svolte e le loro verifiche, in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche possedute dal subject, così come rilevate e descritte nei paragrafi precedenti, consentono al CTU di stimare il valore di mercato, assumendo la media dei valori massimi rilevati da OMI e Borsino andando poi a mediare ponderalmente il valore ricavato con quanto reperito



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

dalle ricerche presso le Agenzie Immobiliari di Zona.

## LOTTO 4

---

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini n.68 (int.4), interno 4, piano 2  
Unità immobiliare posta al piano 2 (piano secondo) facente parte di un fabbricato ad uso residenziale di maggiore consistenza sito in Ardea (RM), Lungomare degli Ardeatini n.68 e più precisamente appartamento distinto con il numero interno quattro (int.4). Composto da ingresso, cucina, una camera, un bagno, ripostiglio e balcone. Censito al N.C.E.U. di detto Comune al fg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* part.lla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 649, Sub. 4, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 58.779,00

Il sottoscritto esperto estimatore ha proceduto con una duplice analisi di stima ovvero fondando il tutto su di una media tra la stima sintetica per comparazione diretta e la stima analitica secondo i dettati normativi degli standard internazionali di valutazione ossia secondo la metodologia per capitalizzazione del reddito poi convogliata nella stima per reddito normale. Si riscontra altresì quale unica negatività dello stock immobiliare di appartenenza la mancanza di dati utili al fine della corretta applicazione del Market Comparison Approach inteso infatti come MCA in stima comparabile (sia esso indicizzato o meno) con mancanza di atti certi ed attuabili nell'interesse del presente elaborato peritale. Relativamente alla Stima Analitica Comparison Approach secondo le linee di ABI BANCA-Tecnoborsa nonché le normative di analisi ISO si rende necessario sottolineare che il valore finale del manufatto ha condotto all'esclusione di tale metodologia poiché fuori sia dagli stock immobiliari analizzati nonché delle analisi condotte nel periodo di riferimento nonché sul NTN Numero di Transazioni (nonché con ricerche attualizzate al presente) dati i quali hanno veicolato il sottoscritto all'esclusione del metodo in quanto gli andamenti del mercato confermano quanto riportato ossia che i prezzi di vendita reperiti non sono assolutamente in linea con il trend di vendite (vedasi linea guida riportata);

### **Analisi delle NTN e determinazione delle influenze sul mercato immobiliare post COVID 19**

Quanto sopra è sempre e comunque da intendersi per immobili in normali condizioni e/o accettabili per il bene oggetto di esecuzione in quanto vige il principio di stima con fotografia del mercato immobiliare sia in passato ma con fluttuazioni economiche e di NTN numero di Transazione Attive Normali le quale risentono del periodo di emergenza italiano.

Pertanto si riporta la ragione di cui sopra:

Nel mercato residenziale i primi sei mesi dell'anno avevano evidenziato una flessione consistente dei livelli di attività transattiva, testimoniata da una variazione tendenziale del -15,5% nel primo trimestre, a cui era seguito un calo ancora più intenso -27,2% – nel secondo trimestre.

Le previsioni di calo per il quarto trimestre porteranno a chiudere l'anno nell'ordine delle 500.000 unità transate (-17,1%) secondo lo scenario "Base", o 491.000 unità transate (-18,7%) secondo lo scenario "Hard". Considerato che, prima della diffusione del Covid-19, le previsioni per l'anno in corso



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

prefiguravano un numero di compravendite pari a 612mila, risulta evidente l'ampia quota di mercato che la pandemia ha eroso.

Sono alcuni dei dati emersi dal 3°Rapporto sul mercato immobiliare di Nomisma, durante la presentazione che ha avuto luogo il 26 novembre presso la sede dell'Istituto di ricerca bolognese, in collaborazione con Intesa Sanpaolo Private Banking.

Nonostante l'ottimismo dei mesi estivi, caratterizzati da una forte intenzione d'acquisto da parte delle famiglie e dall'approccio espansivo delle banche, ora il clima sta cambiando: gli istituti di credito stanno rivalutando le proprie strategie, soprattutto in seguito alla nuova ondata pandemica, e Nomisma prevede una lenta ripresa solo a partire dal biennio 2022-2023.

Un segmento che, invece, non subirà ripercussioni negative è quello delle ristrutturazioni e riqualificazioni, grazie soprattutto al Superbonus110%, opportunità che, tuttavia, non risulta semplice e immediata da cogliere.

La presentazione del 3° Rapporto sul mercato immobiliare ha illustrato l'analisi dello scenario macroeconomico, in particolare in relazione all'impatto che la pandemia sta avendo sull'economia mondiale e nazionale, per poi focalizzarsi sulle previsioni del mercato immobiliare italiano, attraverso l'analisi di un gruppo selezionato di mercati (Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia).

Dopo la presentazione dei dati, sono stati dedicati approfondimenti a tematiche di attualità come il Superbonus110%, il ruolo delle banche nell'erogazione del Superbonus e l'effetto delle performance energetiche sui valori immobiliari. Si è inoltre parlato dell'opportunità, per il settore immobiliare, di assecondare i cambiamenti determinati dal Covid-19, ad esempio nell'ottica di ripensare le città e i luoghi di lavoro.

Nel valutare lo scenario economico in cui ci stiamo muovendo, passaggio essenziale per poi interpretare correttamente i dati sul mercato immobiliare, si è sottolineato come il Covid-19 abbia colpito in modo molto differente i Paesi del mondo, influenzando economia reale e aspettative. PIL e previsioni di crescita, dunque, sono fortemente influenzati dalla pandemia: non a caso la Cina, al 64° posto per numero di casi secondo i dati della John Hopkins University, è l'unica economia che registra un dato positivo per le previsioni del 2020.

**Analisi delle NTN** (*pubblicazione ai sensi del testo unico bancario titolo vi, capo 1-bis, art. 120 sexiesdecies*)

La presente nota rientra nel controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale che il Testo Unico Bancario (D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385, come modificato dal D.lgs. 72/2016) al Capo I bis, articolo 120- sexiesdecies, attribuisce all'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate. Oggetto della statistica trimestrale del mercato residenziale sono le quantità di beni scambiati in termini di numero di transazioni normalizzate (NTN), che indicano il numero di unità abitative compravendute per quota di proprietà con riferimento all'intero territorio nazionale, con l'esclusione dei comuni in cui vige il catasto tavolare e per i quali non sono quindi disponibili, negli archivi di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate, le note di trascrizione. Oltre a ciò sono forniti per le unità abitative compravendute i dati sulla quantità di superficie, espressa in m2 e opportunamente standardizzata (STN), nonché il numero di unità compravendute (NTN) per classi di superficie. Si precisa, inoltre, che in base alle procedure di estrazione, i dati di questo trimestre devono essere considerati di carattere provvisorio, in quanto è possibile che alcune compravendite siano presentate oltre i tempi previsti per la trascrizione (30 giorni dal momento della sottoscrizione del



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

rogo). Si tratta comunque di quantità del tutto residuali che non modificano le tendenze rilevate con la nota trimestrale<sup>1</sup>. In ogni caso i dati assoluti definitivamente resi disponibili con la pubblicazione della statistica relativa all'ultimo trimestre dell'anno, con riferimento all'anno precedente. Pertanto i dati relativi ai trimestri del 2019 e del 2020 sono ancora provvisori e soggetti a revisione, nelle prossime pubblicazioni. Si precisa, infine, che i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate differiscono da quelli che l'Istituto Nazionale di Statistica diffonde nella pubblicazione "Compravendite immobiliari e mutui", in particolare in quanto i dati dell'ISTAT si riferiscono al numero di convenzioni contenute negli atti notarili, che possono riguardare una o più unità immobiliari (Cfr. ISTAT, Compravendite immobiliari e mutui). Sugli aspetti inerenti l'elaborazione dei dati e la classificazione per destinazioni d'uso si rinvia alla apposita nota metodologica<sup>2</sup>. L'introduzione è dedicata al contesto di riferimento in cui sono riassunti i principali indicatori economici e sul mercato immobiliare pubblicati da EUROSTAT (che ingloba i dati sui prezzi dell'ISTAT), ISTAT e Banca d'Italia e nel Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia curato da Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle entrate. È possibile scaricare i dati, in formato csv, relativi al NTN trimestrale dal 2011 nel dettaglio delle province elaborate, sul sito internet dell'Agenzia delle entrate nella sezione Banche dati - Volumi di compravendita dell'Osservatorio del mercato immobiliare. Inoltre tramite i servizi telematici disponibili su Entratel/Fisconline è possibile richiedere gratuitamente i dati annuali sul Numero delle Transazioni Normalizzate (NTN) nel dettaglio dei comuni e per settore di mercato. Le informazioni sono disponibili a partire dall'annualità 2011 per l'intero territorio nazionale ad eccezione dei comuni nelle province dove vige il sistema tavolare.

Le conseguenze della crisi sanitaria per la diffusione del COVID-19 sul mercato immobiliare e sull'economia in generale sono tuttora evidenti. Nel terzo trimestre del 2020 si è assistito a un deciso tentativo di rincorrere la normalità, visto il progressivo allentamento delle misure di confinamento che hanno consentito la ripresa quasi completa delle attività economiche. Gli effetti economici sul settore immobiliare, in questo terzo trimestre, sono caratterizzati proprio da questa rincorsa che evidenzia in molteplici forme un ritrovato dinamismo, che però è assai probabile che si riveli effimero, vista la recrudescenza a partire da ottobre della seconda ondata della pandemia che ha di nuovo costretto le attività economiche e sociali a rallentare e, in alcuni casi, a fermarsi del tutto. Nella zona euro l'EUROSTAT<sup>3</sup> stima per il terzo trimestre del 2020 un deciso rimbalzo del PIL: +12,6% rispetto al trimestre precedente, ma in diminuzione (-4,4%) rispetto al terzo trimestre del 2019. Per l'Italia<sup>4</sup>, nel secondo trimestre del 2020 il prodotto interno lordo, espresso in valori concatenati con anno di riferimento 2010, corretto per gli effetti di calendario e destagionalizzato, è aumentato del 15,9% rispetto al trimestre precedente e, anche nel nostro paese, diminuito del 5% nei confronti del terzo trimestre del 2019. L'indicatore ciclico coincidente Ita-coin<sup>5</sup>, elaborato dalla Banca d'Italia e che misura la dinamica di fondo dell'economia italiana, mostrava, all'inizio del 2020, una stazionarietà dell'attività economica nel quadro economico congiunturale. Nel mese di marzo inizia a flettere e cade a picco nei mesi del lockdown, recuperando terreno nel terzo trimestre. (Figura 1).

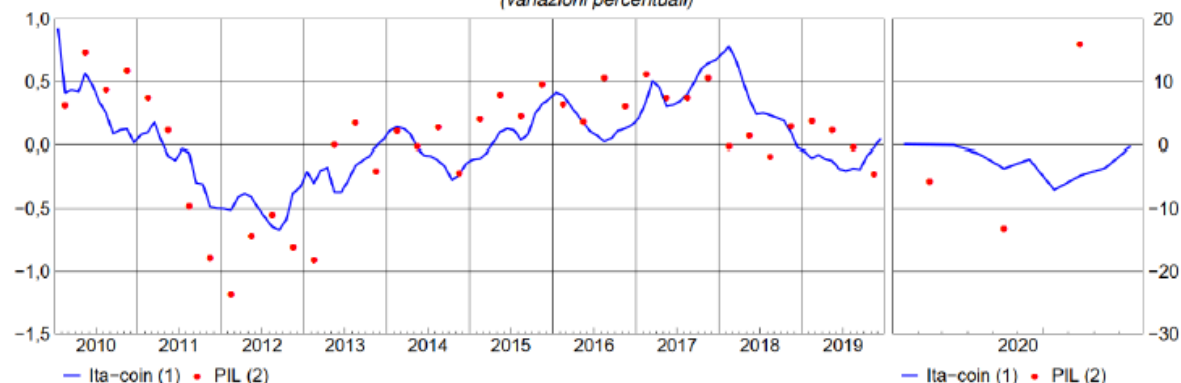


**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

**Figura 1: Indicatore ciclico coincidente (Ita-coin) e variazione percentuale sul trimestre precedente PIL dell'Italia**  
(variazioni percentuali)



(1) Stime mensili della variazione del PIL sul trimestre precedente, depurata dalle componenti erratiche.

(2) Dati trimestrali; variazioni sul trimestre precedente.

Fonte: Banca d'Italia – L'economia italiana in breve (n. 9 - novembre 2020)

Sul fronte del mercato del lavoro, a settembre 2020 salgono a 13,6 milioni i disoccupati nell'area euro, 75 mila in più del mese di agosto, con il tasso di disoccupazione all'8,3%, stabile rispetto al mese precedente ma in aumento dal 7,5% del settembre del 2019<sup>6</sup>.

In Italia (fonte ISTAT), nel mese di settembre 2020, il numero di occupati risulta sostanzialmente stabile rispetto al mese precedente, si conferma la flessione dei disoccupati, registrata ad agosto, e prosegue il calo degli inattivi. Il livello di occupazione nel terzo trimestre 2020 cresce dello 0,5% rispetto a quello del trimestre precedente, registrando un aumento di 113 mila unità. Nel terzo trimestre crescono anche le persone in cerca di occupazione (+18,1% pari a +379mila) e calano gli inattivi tra i 15 e i 64 anni (-3,7% pari a -521mila unità).

A novembre 2020, l'ISTAT<sup>8</sup> stima una nuova diminuzione per l'indice del clima di fiducia dei consumatori (da 101,7 a 98,1) (Figura 2). Tutte le componenti del clima di fiducia dei consumatori sono in calo anche se con intensità differenziate. Il clima economico e il clima futuro registrano le flessioni maggiori, passando, rispettivamente, da 87,2 a 79,3 e da 104,0 a 98,8. Il clima personale scende da 106,4 a 104,7 e quello corrente diminuisce da 99,9 a 97,4.

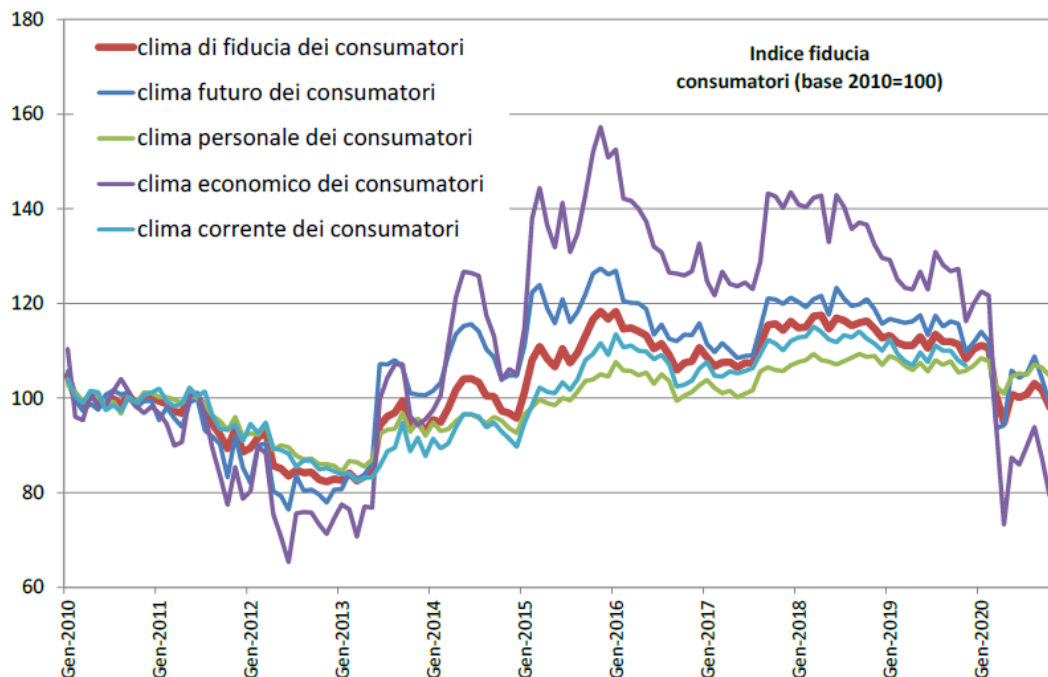


**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

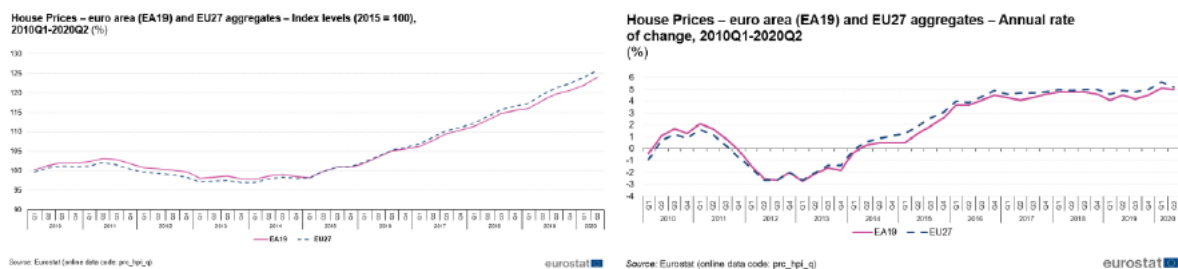
Figura 2: Indici mensili clima di fiducia dei consumatori (ISTAT)



Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT aggiornati a novembre 2020

Quanto al mercato immobiliare, gli ultimi dati disponibili dell'EUROSTAT relativamente ai prezzi nominali delle abitazioni riguardano il II trimestre 2020 e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (II trimestre 2020 rispetto al II trimestre 2019), ancora un aumento di circa il 5% nell'area euro. Tali statistiche, si rammenta, inglobano quelle dell'ISTAT elaborate per l'Italia<sup>9</sup>, nell'ambito di una metodologia uniforme di rilevazione stabilita in sede EUROSTAT<sup>10</sup>.

Figura 3: House price index (EUROSTAT) UE e area Euro, indice e tasso tendenziale annuo



Fonte: EUROSTAT<sup>10</sup>

Anche in Italia i prezzi delle abitazioni, nel II trimestre del 2020, mostrano un tasso tendenziale positivo, (+3,4%, secondo l'ISTAT<sup>11</sup>). L'aumento tendenziale dell'IPAB è da attribuirsi sia ai prezzi delle abitazioni nuove, che crescono del 2,7% sia soprattutto ai prezzi delle abitazioni esistenti che aumentano su base tendenziale del 3,7%. La marcata crescita dei prezzi delle abitazioni consolida il trend che aveva iniziato a manifestarsi nella seconda parte del 2019, ma bisogna tener presente che il dato, seppur riferito ad atti di compravendita sottoscritti tra aprile e giugno, è da attribuirsi a condizioni economico-contrattuali definite per lo più prima dell'emergenza sanitaria (perfezionate con il rogito successivamente), quindi ancora non riflettenti gli effetti delle misure di confinamento, in particolare tra marzo e aprile, messe in atto nel nostro Paese.

Per l'Italia, infine, il clima del mercato immobiliare residenziale del II trimestre 2020 rilevato nel *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia*<sup>12</sup> è sintetizzabile nei punti che seguono.



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

È lievemente salita la quota di operatori che segnalano una diminuzione dei prezzi di vendita nel secondo trimestre (36,0 per cento, da 34,0 nel primo trimestre); la maggioranza ne indica una sostanziale stabilità (60,2 per cento).

La percentuale di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione è scesa ancora, portandosi al 69,9 per cento (dal 72,4 della precedente rilevazione);

La pandemia di Covid-19 ha avuto effetti rilevanti sulle caratteristiche prevalenti degli alloggi più richiesti dai potenziali acquirenti e sui motivi dell'acquisto. Una larga quota di agenzie segnala un aumento della domanda per unità abitative indipendenti e con disponibilità di spazi esterni; risulta in crescita anche la ricerca di abitazioni di ampie dimensioni.

Le cause prevalenti di cessazione dell'incarico restano le offerte di acquisto ritenute troppo basse dal venditore (57,8 per cento da 51,9) e la mancanza di proposte di acquisto, a causa di prezzi giudicati troppo elevati dai compratori (53,3 per cento degli operatori da 47,7 della scorsa rilevazione). Rimane contenuta la quota di coloro che segnalano difficoltà nel reperimento del mutuo (26,2 per cento).

Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è rimasto sostanzialmente stabile, al 10,9 per cento. Anche i tempi di vendita risultano pressoché invariati (7,5 mesi).

La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario ha più che recuperato il calo del periodo precedente (al 75,2 per cento dal 66,9). Resta elevato, al 76,8 per cento, il rapporto fra l'entità del prestito e il valore dell'immobile.

Per quanto concerne le prospettive per le compravendite e i prezzi nei rispettivi mercati di riferimento, il saldo tra la quota di agenti che giudicano positiva la situazione nel terzo trimestre e quella di quanti la ritengono sfavorevole è divenuto decisamente meno negativo (-10,9 punti percentuali, da -39,8). Le attese a due anni sono nettamente più favorevoli.

Anche le valutazioni sull'evoluzione del mercato immobiliare nazionale, sempre per il terzo trimestre, sono divenute meno sfavorevoli: il saldo si è portato a -19,0 punti percentuali (da -44,8). Su un orizzonte di medio termine (due anni) le attese sono tornate a essere favorevoli, con un saldo fra aspettative di miglioramento e peggioramento pari a 6,3 punti percentuali (da -6,7). Per il 46,0 per cento degli agenti (da 58,5) l'epidemia di Covid-19 influenzerà negativamente la domanda di abitazioni, mentre il 32,3 per cento prospetterà un impatto positivo. È rimasta ampiamente prevalente la quota di operatori che prevedono riflessi negativi sui prezzi di vendita (al 59,9 dal 65,5)

Di seguito si forniscono i dati relativi alle quantità scambiate nel III trimestre 2020 in Italia, su cui questo *report* si concentra. Nel complesso emerge che, in questo trimestre, si assiste a una parziale ripresa delle compravendite di abitazioni conseguenza degli allentamenti progressivi al blocco delle attività economiche per la pandemia da COVID-19.

Il terzo trimestre 2020 segna una nuova inversione di tendenza per i volumi di compravendita nel settore residenziale che, dopo due periodi di forte calo, registra oltre 4.200 abitazioni scambiate in più del terzo trimestre 2019, +3,1%; tendenza che si evidenzia anche nella serie destagionalizzata<sup>13</sup> del NTN (Figura 4) e nella serie storica delle variazioni tendenziali del NTN, dove torna in campo positivo (Figura 5).

L'andamento è diversamente distribuito tra capoluoghi non capoluoghi: per i primi persiste, seppure in misura più lieve rispetto al precedente trimestre, una variazione tendenziale negativa (-6,7%); per i non capoluoghi, al contrario, la crescita raggiunge, nel complesso, un +8,1%. Tra le aree territoriali la distribuzione risulta simile a quella nazionale, con l'eccezione del Centro, in cui la variazione positiva registrata nei comuni minori (+5%) non riesce a compensare il decremento tendenziale dei capoluoghi (-9,5%), generando l'unico caso di variazione tendenziale negativa (-1,7%). Al Sud si rileva l'unico dato positivo in corrispondenza delle città capoluogo (+2,2%) e la crescita più rilevante per i comuni minori (+12,1%), che generano un dato complessivo positivo più elevato (+9,6%) rispetto al Nord Ovest (+3,1%), al Nord Est (+1%), e alle Isole (+6,8%) (Tabella 1).

È opportuno ribadire che in questo trimestre, il motivo della ripresa rilevata è legato alla sostanziale sospensione, da parte del Governo italiano, di buona parte delle misure di contenimento dell'epidemia di



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

COVID-19 che, nei mesi precedenti, hanno condotto alla chiusura di tutte le attività non ritenute indispensabili e richiesto alle persone di non allontanarsi dalla propria abitazione se non per ragioni tassativamente necessarie. Nella Tabella 2 e nella Tabella 3, al fine di comprendere meglio la dinamica del mercato, si riportano i dati mensili del terzo trimestre del 2020, che illustrano un mercato delle abitazioni nazionale ancora in perdita (-5%) nel mese di luglio, anche se con un dato positivo al Sud (+4,1%), una forte crescita generalizzata nel mese di agosto (+25,2%) su base nazionale, con un picco nel Nord Ovest (+45,2%), e un rallentamento nel mese di settembre con una crescita tendenziale ridimensionata al +5,7%, con i capoluoghi che già tornano in campo negativo, -4% rispetto a settembre del 2019.

Figura 4: Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati

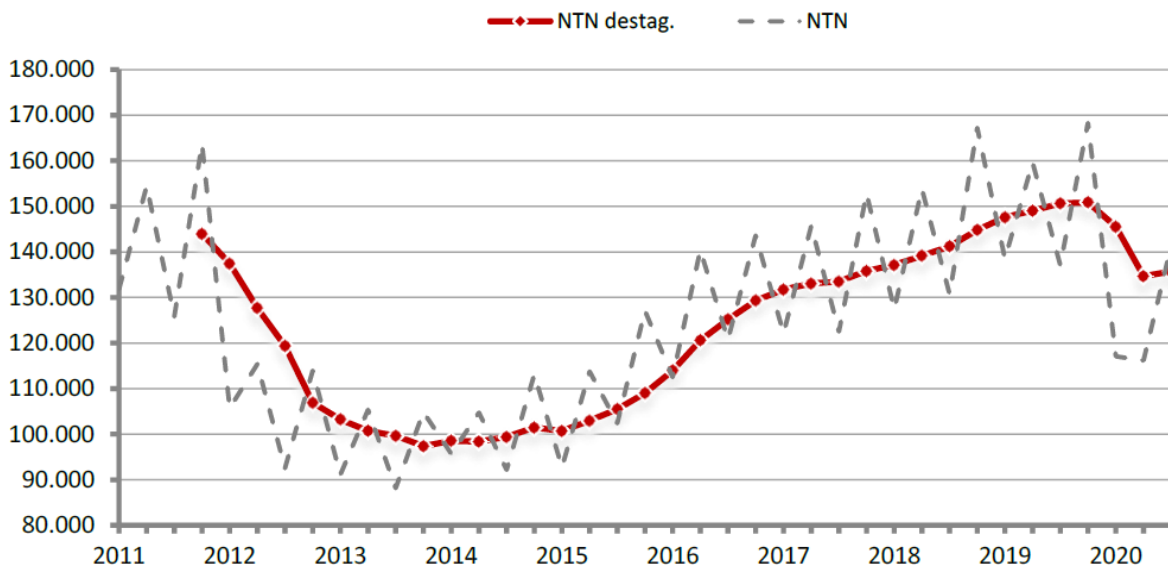
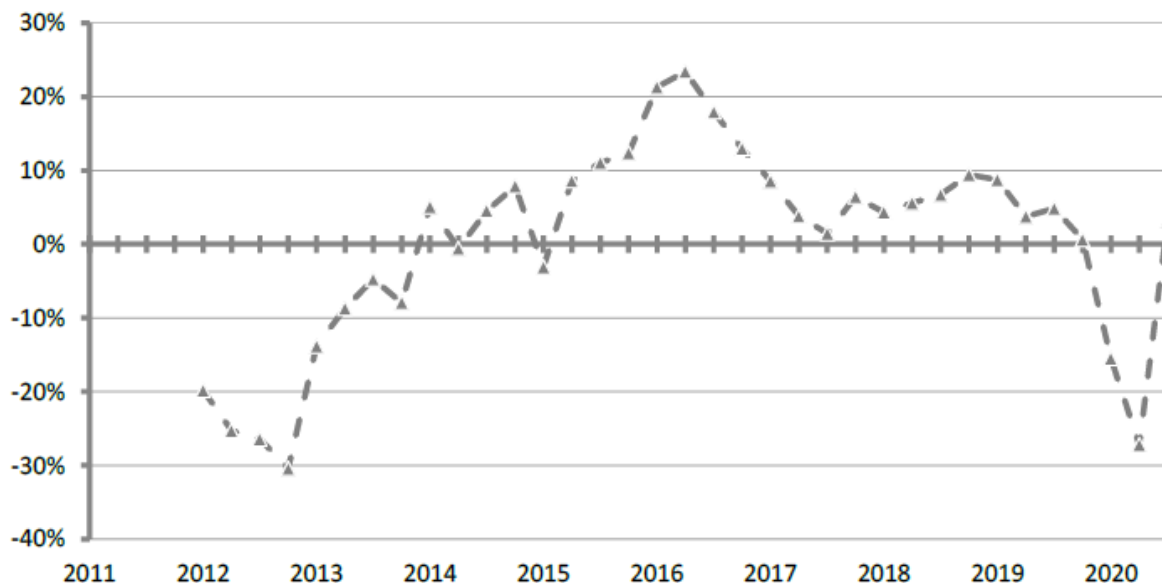


Figura 5: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

I mercati residenziali relativi alle otto principali città italiane mostrano cali tendenziali delle transazioni non in linea con la il dato positivo nazionale. Seppure si tratti di un valore dimezzato rispetto al dato tendenziale del trimestre precedente, il calo complessivo registrato nel terzo trimestre è pari all'11,1%.

Napoli rappresenta l'unica eccezione riportandosi, anche se di poco, in campo positivo, +0,2% da quel -35,8% che nel secondo trimestre era stato il dato tendenziale peggiore tra le grandi città. Anche le altre città in realtà migliorano la tendenza, nonostante i dati ancora negativi. Ma mentre a Palermo, Roma, Genova e Torino il calo nel terzo trimestre si ridimensiona notevolmente rispetto al dato fortemente negativo rilevato nel secondo trimestre, a Milano, Bologna e soprattutto Firenze le compravendite continuano a mostrare decisi cali, ancora con tassi di variazione tendenziale negativi a due cifre.

I grafici di Figura 6, che descrivono la serie storica del NTN dal 2011, mostrano la generale tendenza positiva delle otto città a partire dal 2014, con poche eccezioni limitate a singoli dati trimestrali, che raggiunge l'apice intorno al 2016 per poi essere seguita da una fase di progressivo rallentamento fino alla ripida svolta in negativo nei primi due trimestri del 2020, a cui fa seguito, nell'ultima rilevazione, una nuova tendenza di parziale recupero.

In termini di superficie compravenduta (Tabella 8), i dati sono analoghi ai livelli di volumi di NTN. Da segnalare il dato di Napoli che sotto questo aspetto registra, al pari delle altre grandi città, un dato negativo in quanto a superficie totale di abitazioni compravendute (-2,9%).

Si registra, in questo senso, un calo delle transazioni analogo in tutte le classi in termini aggregati, ma ben diversa risulta la distribuzione delle perdite nelle singole città: a Firenze e Bologna la tendenza negativa è accentuata nelle due classi estreme (fino a 50 m<sup>2</sup> e oltre 145 m<sup>2</sup>); a Genova, per le unità immobiliari di piccolo taglio si registra una variazione positiva (+13,3%), come anche a Torino, per la classe da 115 m<sup>2</sup> a 145 m<sup>2</sup> (+0,9%).

*Tabella 4: NTN, STN totale e media e relative variazioni abitazioni, per area*

| Area          | NTN            | Var% NTN<br>III 20/III 19 | STN<br>m <sup>2</sup> | Var% STN<br>III 20/III 19 | STN media m <sup>2</sup> | Diff.<br>III 20/III 19<br>STN media m <sup>2</sup> |
|---------------|----------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|--------------------------|--|
| Nord Ovest    | 48.065         | 3,1%                      | 4.989.827             | 3,9%                      | 103,8                    | 0,8  |
| Nord Est      | 28.383         | 1,0%                      | 3.316.855             | 1,6%                      | 116,9                    | 0,6  |
| Centro        | 27.517         | -1,7%                     | 2.905.706             | -1,8%                     | 105,6                    | -0,1   |
| Sud           | 24.657         | 9,6%                      | 2.602.555             | 8,5%                      | 105,5                    | -1,1   |
| Isole         | 12.702         | 6,8%                      | 1.373.267             | 7,1%                      | 108,1                    | 0,3  |
| <b>Italia</b> | <b>141.324</b> | <b>3,1%</b>               | <b>15.188.210</b>     | <b>3,3%</b>               | <b>107,5</b>             | <b>0,2</b>   |



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

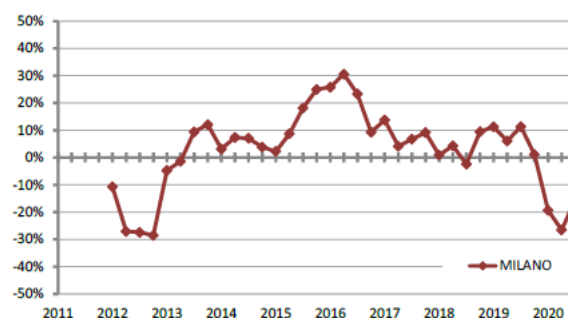
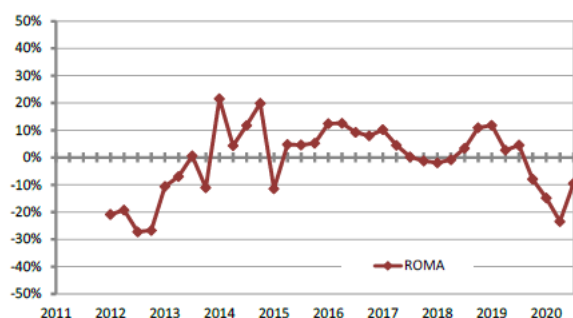
Tabella 5: NTN III trimestre 2020 e distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per area

| Area          | fino a 50m <sup>2</sup> | da 50m <sup>2</sup><br>fino a 85m <sup>2</sup> | da 85m <sup>2</sup><br>fino a 115m <sup>2</sup> | da 115m <sup>2</sup><br>fino a 145m <sup>2</sup> | oltre 145m <sup>2</sup> | Totale         |
|---------------|-------------------------|--|---|--|-------------------------|----------------|
| Nord Ovest    | 4.674                   | 16.236   | 12.963  | 6.355  | 7.837                   | 48.065         |
| Nord Est      | 1.774                   | 7.595  | 7.743   | 4.638  | 6.633                   | 28.383         |
| Centro        | 2.343                   | 8.956  | 7.517   | 4.290  | 4.411                   | 27.517         |
| Sud           | 2.919                   | 6.482  | 6.459   | 4.645  | 4.151                   | 24.657         |
| Isole         | 1.414                   | 3.412  | 2.993   | 2.439  | 2.443                   | 12.702         |
| <b>Italia</b> | <b>13.125</b>           | <b>42.681</b>                                  | <b>37.675</b>                                   | <b>22.367</b>                                    | <b>25.476</b>           | <b>141.324</b> |
| Nord Ovest    | 9,7%                    | 33,8%  | 27,0%   | 13,2%  | 16,3%                   | 100,0%         |
| Nord Est      | 6,2%                    | 26,8%  | 27,3%   | 16,3%  | 23,4%                   | 100,0%         |
| Centro        | 8,5%                    | 32,5%  | 27,3%   | 15,6%  | 16,0%                   | 100,0%         |
| Sud           | 11,8%                   | 26,3%  | 26,2%   | 18,8%  | 16,8%                   | 100,0%         |
| Isole         | 11,1%                   | 26,9%  | 23,6%   | 19,2%  | 19,2%                   | 100,0%         |
| <b>Italia</b> | <b>9,3%</b>             | <b>30,2%</b>                                   | <b>26,7%</b>                                    | <b>15,8%</b>                                     | <b>18,0%</b>            | <b>100,0%</b>  |

Tabella 6: Variazione % NTN III 20/III 19 abitazioni, per classi dimensionali e per area

| Area          | fino a 50m <sup>2</sup> | da 50m <sup>2</sup><br>fino a 85m <sup>2</sup> | da 85m <sup>2</sup><br>fino a 115m <sup>2</sup> | da 115m <sup>2</sup><br>fino a 145m <sup>2</sup> | oltre 145m <sup>2</sup> | Var% NTN<br>III 20/III 19<br>Totale |
|---------------|-------------------------|--|---|--|-------------------------|-------------------------------------|
| Nord Ovest    | 3,2%                    | 1,9%   | 3,1%  | 0,1%   | 8,3%                    | 3,1%                                |
| Nord Est      | 13,0%                   | 0,7%   | -3,3%   | -1,0%  | 5,5%                    | 1,0%                                |
| Centro        | 4,6%                    | -2,1%  | -3,2%   | -3,3%  | 0,0%                    | -1,7%                               |
| Sud           | 18,5%                   | 15,7%  | 6,4%  | 1,5%   | 9,6%                    | 9,6%                                |
| Isole         | 9,3%                    | 14,7%  | 0,9%  | -2,5%  | 13,3%                   | 6,8%                                |
| <b>Italia</b> | <b>8,5%</b>             | <b>3,6%</b>                                    | <b>0,8%</b>                                     | <b>-0,8%</b>                                     | <b>6,7%</b>             | <b>3,1%</b>                         |

Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011 – Grandi città

**PREMESSE****Prezzo e Valore**

Il prezzo rappresenta la quantità di valore assegnata a un bene a conclusione una trattativa di mercato tra due parti delle quali una è interessata a cedere il bene e l'altra ad "averlo" in via definitiva o



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

provvisoria. Parliamo di acquisizione in via definitiva o provvisoria per far rilevare che un bene nel senso precisato al paragrafo precedente – non necessariamente è ceduto in via definitiva e, pertanto, acquistato, ma può anche essere ceduto in via provvisoria per un certo periodo e poi tornare nella disponibilità del proprietario originario.

**Definizione di prezzo:** Si definisce “prezzo” la quantità di valore assegnata a un bene ed espressa in moneta a conclusione di una trattativa di mercato per commisurare il trasferimento definitivo o provvisorio del bene medesimo.

Il prezzo è, quindi, un’entità per misurare un valore. Valore che vedremo in seguito come si forma nei confronti di un bene immobiliare. Valore assegnato a un bene dopo un’interazione di mercato conclusa tra due soggetti e dove si è trattata la cessione del bene in via definitiva o provvisoria. La misura di questo valore rappresenta la quantità di denaro, quale controprestazione per il bene ceduto, che ha corrisposto o corrisponderà periodicamente il beneficiario della cessione del bene al cedente.

Si tratta, dunque, di una misurazione e non di una valutazione perché il prezzo è storicamente un fenomeno già avvenuto, è stato già fissato. Si tratta semplicemente di un’operazione eseguita ex post alla formazione del prezzo medesimo per normale quantificazione, in questo caso monetaria.

Il prezzo è, pertanto, un’entità economica perché misurabile osservabile e scientificamente trattabile in maniera immediata.

Il prezzo appartiene alla sfera dell’economia e non a quello dell’estimo, per cui ogni volta che si parlerà di prezzo si farà sempre riferimento a una quantità osservata e osservabile direttamente sul mercato, vale a dire un fenomeno concluso osservabile e misurabile con immediatezza (direttamente).

Ci soffermiamo per un attimo sul concetto di valore, che ricordiamo ancora una volta va assolutamente distinto dal prezzo.

Il valore rappresenta il concetto fondativo di tutta la materia estimativa e saperlo distinguere dal prezzo, che a sua volta rappresenta il fondamento del mercato nel settore dell’economia, appare come uno dei principi di apprendimento basilari.

Il valore rappresenta una percezione, cioè una sensazione mentale e corporale propria del singolo, attraverso la quale attribuiamo un significato migliore o peggiore a un qualcosa. Il valore è sempre legato al concetto di positività dell’entità cui ci si riferisce. La percezione è, dunque, propria del singolo, dell’individuo. Tuttavia esiste anche una percezione comune detta, appunto, “senso comune”, che s’innesta nella percezione di ogni individuo in maniera più o meno preponderante. Maggiore sarà l’aderenza per un maggiore numero d’individui rispetto a un fenomeno e tanto più grande sarà il livello qualitativo e quantitativo del valore percepito.

Si definisce “valore” la forza di orientamento del senso positivo nei confronti di un bene. Il valore non è una misurazione, ma la formulazione interiore o esplicita di un giudizio

***Il valore nel mercato***

Il “valore” è un concetto essenziale per l’estimo che meriterebbe una trattazione esclusiva. Tuttavia per ragioni di spazio in un testo dichiaratamente operativo possiamo solo limitarci ai concetti essenziali e che delimitano i confini della materia.

Il valore rappresenta la percezione quantitativa e qualitativa da parte del singolo di un’entità positiva. E la positività di tale percezione assume quantità e qualità superiore o inferiore in base alla preponderanza del senso collettivo in nestato nell’esperienza del singolo. In termini generali si può dire



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

che un'entità di qualsiasi specie assume un valore maggiore quando è comunemente più alta la percezione del senso di questa entità. Possiamo, quindi, affermare che "il valore è la misura del riconoscimento del senso".

Il valore è un concetto soggettivo influenzato dal "senso collettivo". La misura del valore, come ogni misurazione, aumentandone all'infinito le prove sui campioni, si approssima a un valore normale il cui discostamento tende a zero.

La misura del valore normale se espressa quantitativamente con un valore monetario equivale al più probabile prezzo di mercato del bene che si avrebbe in una trattativa ordinaria.

Il senso collettivo, nella sua moderna accezione, è derivazione del "sistema culturale" dal quale proviene, ne deriva, dunque, che anche il valore, essendo una misura di riconoscimento del senso, sarà riferito a questo sistema culturale.

Il senso collettivo, tuttavia, è soltanto un'astrazione intellettuale che s'in- nesta nell'esperienza del singolo osservatore e, quindi, anche nel sistema culturale dell'individuo e che influenza, dunque, la percezione dello stesso senso collettivo.

Nell'estimo, per attribuire una misura affidabile del riconoscimento del sen- so collettivo, è necessario costruire, dunque, un sistema culturale all'interno del quale la percezione sia unanimemente riconoscibile.

Per ottenere un sistema culturale preciso e inequivocabile è pertanto indispensabile individuare e definire le finalità del riconoscimento del valore e, conseguentemente, modellare l'esperienza dell'osservatore all'interno dei confini dello scopo predetto.

Arrivare a stabilire il valore di un'entità comunemente percepibile non è un'operazione di misurazione. Fissare il valore è possibile solo attraverso un giudizio. Nella fattispecie un giudizio di valore.

Il giudizio di valore opera a livello di percezione nell'estimatore, e questa si manifesta in diverse maniere, dalla più superficiale a quella più profonda.

La percezione normalmente avviene attraverso quattro fasi:

- ✓ prima fase della percezione "oggettiva", vale a dire che la comprensione di un oggetto o entità qualsiasi attraverso un rigido codice chiuso stabilito dal- la collettività, come potrebbe essere, ad esempio, la percezione geometrica di un oggetto. Il giudizio estimativo non può avere queste caratteristiche, tuttavia possono esserci comunque dei parametri oggettivi nel processo di valutazione come la misura delle superfici;
- ✓ seconda fase della percezione "psicologica" o "soggettiva", l'osservazione di un oggetto o entità attraverso il codice della propria diretta esperienza come può essere la percezione di un oggetto in base al proprio punto di osservazione. La componente soggettiva nell'estimo rimane sempre un aspetto indispensabile per mettere in relazione il bene con la realtà oggettiva;
- ✓ terza fase della percezione "associativa", vale a dire l'identificazione di un oggetto in base alle relazioni di questo con gli oggetti prossimali, come può essere la vicinanza di un oggetto a un muro oppure riferendosi all'estimo, come può essere la vicinanza del bene a un elemento valorizzante tipo mare, lago, monumento iconico ecc.;
- ✓ quarta fase della percezione "fenomenologica" che rappresenta, in pratica, la lettura di un oggetto o entità qualsiasi poiché fenomeno definibile, ad esempio i materiali di cui è costituito.



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

Un giudizio di valore, ancorché sia riferito alla misura del senso comune per un'entità, opera a livello di percezione e, pertanto, non può che essere un processo essenzialmente soggettivo. L'estimatore è, dunque, sia un "soggetto attivo" perché il giudizio parte sempre dalla propria esperienza e sia "soggetto passivo" perché la stima sarà giudicata in base alla maggiore o minore aderenza all'effettivo senso comune.

Il giudizio di valore deve interpretare il senso comune affinché abbia egli stesso un valore per gli altri. E più questo senso comune od oggettivo sarà correttamente interpretato e più grande sarà il valore del giudizio espresso.

Stabilire un giudizio di valore nei confronti di un'entità presuppone, quindi, una conoscenza profonda e interiore della stessa entità, tale da poter sviluppare la propria capacità percettiva ed evidenziare gli aspetti meno evidenti di questa; il tutto con coscienza del senso collettivo da parte del soggetto estimatore.

Un giudizio di valore non può essere un atto di ribellione al sistema culturale per il quale viene espresso. La ribellione appartiene alla politica, all'arte o ad altro, ma non può far parte di un giudizio di valore, il quale per sua intima essenza è un atto pratico integrato e solidale con il senso collettivo, inteso come derivato di un sistema culturale ben preciso.

In termini più propriamente estimativi e meno astratti, il valore può essere conclusivamente espresso come un giudizio atto a descrivere la quantità più probabile di beni con la quale riusciamo a definire la qualità assoluta di un altro bene.

Vale a dire che, in termini pratici, il valore diventa un'espressione quantitativa di un parametro qualitativo. Il prezzo, invece, rappresenta una misura calcolata e reale della quantità di beni necessari per definire un altro bene. Nelle economie evolute, poi, tutti i beni sono rapportati al denaro quale codice unico di definizione del prezzo.

Il valore è, dunque, un giudizio, il prezzo una misurazione.

La famosa "teoria del valore", formulata da tutti gli economisti, attiene, quindi, più all'estimo che alla stessa economia. Possiamo persino affermare che l'estimo essendo la scienza del metodo per la formulazione di giudizi valori dei beni è una diretta conseguenza e prosecuzione della teoria del valore.

***Percorso di stima***

Al fine del presente rapporto peritale si è data larga analisi all'applicazione dei postulati dell'estimo ossia:

***Primo paradigma dell'estimo: l'analogia comparativa***

Si definisce come primo paradigma dell'estimo la "analogia comparativa", intesa come individuazione di un rapporto di somiglianza tra due beni immobiliari di cui uno è di prezzo ignoto, in base alla quale è possibile effettuare le opportune comparazioni per determinare dove i due beni effettivamente differiscano.

La ragione di sussistenza dell'attività estimativa è quella di pervenire a un valore del bene che sia il più prossimo a quello reale.

***Secondo paradigma dell'estimo: l'unicità del bene immobiliare***



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

Ogni bene immobiliare oggetto di studi estimativi è rappresentato da un insieme infinito di caratteristiche in maniera tale che rapportandolo a qualsiasi altro bene immobiliare, anch'esso rappresentato da un insieme infinito di caratteristiche, non potrà mai esserci l'assoluta uguaglianza tra i due insiemi di infinite di caratteristiche che li rappresentano. Si dice per questo che ogni bene immobiliare è unico.

Il giudizio di stima è la determinazione del "valore previsivo" che ha la maggiore possibilità di manifestarsi nella realtà

*Postulato n. 3*

Il postulato è altrimenti definito anche come di "invarianza della realtà", vale a dire che la considerazione dei parametri di riferimento del contesto economico all'epoca della stima, per la determinazione del valore previsivo, deve essere esclusivamente riferita a quelli esistenti nel momento cui la stessa è relazionata

*Postulato n. 4*

Per uno stesso bene economico, a uno stesso momento zero, il valore previsivo varierà in base alle ragioni pratiche che hanno portato alla necessità di stabilirlo.

*Postulato n. 5*

In ogni valutazione i soggetti interessati di qualsiasi tipo e genere, le circostanze, i parametri e quant'altro preso in considerazione deve essere sempre riferito alla condizione di normalità.

***Criterio di stima fondamentale: il valore di mercato***

Il "valore di mercato" è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile potrebbe essere, con maggiore probabilità, compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore.

Presupponendo che la compravendita avvenga tra soggetti non condizionati, indipendenti, con interessi opposti e dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Avendo come oggetto di analisi gli immobili, le transazioni di questo tipo sono molto dilatate nel tempo, non esiste inoltre un luogo fisico normalmente deputato alle operazioni e la trattativa avviene in un modo particolare attraverso dei passaggi di offerta e accettazione della stessa o anche per mezzo di terzo soggetto mediatore.

Questa particolare dialettica deve essere anticipata dal perito tramite ipotesi, in modo da esprimere un prezzo probabile al quale perverranno le parti.

Il procedimento sostanzialmente consiste nel ricercare una serie di prezzi per beni analoghi a quello da stimare e dove, per mezzo di adeguate comparazioni dei parametri più importanti, si potrà arrivare a formulare a un prezzo definibile come il più probabile valore di mercato.

Il valore così determinato non è, quindi, liquidabile come puro valore di mercato, ma come "il più probabile", cioè si tratta dell'ipotesi che ha la maggiore possibilità di avverarsi. Detto in altre parole: tenuto conto dei parametri assunti per l'analisi del bene oggetto della stima, del rispetto culturale dei postulati dell'estimo e scelta la comparazione di mercato come criterio di confronto con beni di prezzo



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

noto, il valore cui si è approdati è, fatta salva un'oscillazione d'errore, il medesimo cui giungerebbe un numero indefinito di altri periti nel compiere la stessa valutazione.

Una distinzione utile, ancorché apparentemente ovvia, è quella tra valore di mercato e valore di stima.

Molte volte il perito, infatti, tende erroneamente a sovrapporre i concetti. Il “valore di mercato” è quello ora definito, il “valore di stima” è quello, invece, cui deve pervenire il giudizio di valutazione formulato dal perito. Questo vuol dire che un valore di mercato può essere anche un valore di stima, mentre non è assolutamente vero il contrario perché la stima può passare anche per altri criteri di valore o addirittura essere espressa con un costo.

Il valore di mercato è il criterio di stima cui ci si orienta nella maggior parte delle stime e generalmente si utilizza per tutti quei beni che presentano la capacità di essere scambiati direttamente per l'utilità che possono manifestare e, pertanto, la sua utilità pratica si avrà in caso di: compravendita, in parte nell'espropriazione, nella divisione ereditaria, nella “prima” asta giudiziaria, nelle aste private e, quindi, in tutti i casi dello stesso genere.

## **CONCLUSIONI ALLA STIMA**

L'area sulla quale ricadono i beni oggetto di stima ossia unità abitative quali appartamenti ed accessori (vedasi la sezione specifica sulla descrizione dei beni) facente parte di una maggiore consistenza ossia fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno seminterrato, il tutto destinato a civile abitazione, sito nel Comune di Ardea (RM) – Lungomare degli Ardeatini n. 68.

I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili), valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quelle reperite dal Borsino Immobiliare.

A completare la ricerca di comparazione diretta sono stati condotti studi e ricerche in merito sia alle variazioni dell'andamento di mercato nonché in relazione sia ai prezzi €/mq medi per la zona di segmento di mercato sia al numero di transazione per compravendita/affitto.

Sono stati altresì presi in considerazione immobili comparabile aventi stessa categoria catastale ed IMI (segmento di mercato e stock immobiliare) ed al riassumendo si precisa quanto segue:

*Abitazione di tipo civile:* Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente “civile” (vedi: fabbricato di tipologia civile). Presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura, collegamenti verticali ed orizzontali ampi e ben illuminati. Le rifiniture sono di buona o ottima fattura, così come i materiali impiegati. È provvista di impianti di ordinaria tecnologia.

*IMI (Intensità del Mercato Immobiliare)* Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la “movimentazione” degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio.

*Immobile* (vedi anche edificio) Edificio di concezione ed esecuzione unitaria; dotato di una propria indipendente struttura e da un insieme di impianti; contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati all'abitazione o alla produzione di beni o alla produzione di servizi, con le eventuali relative pertinenze; delimitato da pareti continue, esterne o divisione e da coperture; dotato di almeno un accesso dall'esterno. Potrà essere considerato immobile una singola unità immobiliare di



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

un edificio e o un gruppo di esse.

**BANCA DATI OMI**

Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento il Comune di Ardea (RM) Zona Suburbana/MARINA DI ARDEA - MARINA DI TOR SAN LORENZO - LE SALZARE (LUNGO MARE TOR SAN LORENZO) (dati del II semestre 2020) con valori per categoria urbanistica principale "residenziale" per categoria quale "Abitazioni Civili" in condizioni normali che vanno da un minimo di € 1.000,00/mq. ad un massimo di € 1.450,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente) con valore fascia media pari a € 1.225,00/mq.

Canoni di Locazione calcolati sulla Superficie Lorda Commerciale con valori da 4,3 a 6 €/mq x mese.

**ANALISI DEL MERCATO IN BANCHE DATI DI BORSINO IMMOBILIARE**

(ZONA Marina Di Ardea Marina Di Tor San Lorenzo Le Salzare Lungo Mare Tor San Lorenzo)

Categoria Appartamenti: ABITAZIONI IN STABILI DI 1° FASCIA con valori aggiornati a Settembre 2021 con valori che vanno da un minimo di € 1.017,56/mq. ad un massimo di € 1.589,41/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (valore fascia media di Euro/mq 1.303,49).

**ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE**

Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m<sup>2</sup>): Il grafico seguente mostra l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte o di particolari tipologie di immobili residenziali a Ardea (RM), sia in vendita che in affitto.



**AGENZIE IMMOBILIARI**

Prezzo medio reperito dalla fonte Immobiliare.it che raccogli i dati di varie agenzie immobiliari.

Le quotazioni di vendita rilevate, nel segmento di mercato interessato, per la tipologia dell'immobile oggetto di stima si attestano sui valori massimi delle precedenti risultanze.



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

A Luglio 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.310 al metro quadro**, con un **aumento del 1,16% rispetto a Agosto 2020** (1.295 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Ardea ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2021, con un valore di **€ 1.317 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Settembre 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.281 al metro quadro.



A Luglio 2021 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media **€ 10,70 al mese per metro quadro**, con un **aumento del 7,00% rispetto a Agosto 2020** (€ 10,00 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Ardea ha raggiunto il suo massimo nel mese di Luglio 2021, con un valore di **€ 10,70 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2020: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 8,00 al mese per metro quadro. Nel corso del mese di Luglio 2021, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Ardea è stato più alto nella zona **Tor San Lorenzo Lido**, con **€ 1.385 per metro quadro**. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona **Castagnetta, Strampelli, Pescarella, Montagnano di Ardea** con una media di **€ 1.034 al metro quadro**. Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Ardea è stato più alto nella zona **Tor San Lorenzo Lido**, con **€ 17,10 al mese per metro quadro**. Il prezzo più basso, invece, è stato nella zona **Castagnetta, Strampelli, Pescarella, Montagnano di Ardea** con una media di **€ 7,80 al mese per metro quadro**.



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

| Zone  | Vendita (€/m <sup>2</sup> ) | Affitto (€/m <sup>2</sup> ) |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Tor San Lorenzo Lido  | 1.385                       | 17,10                       |
| Castagnetta, Strampelli, Pescarella,<br>Montagnano di Ardea | 1.034                       | 7,80                        |
| Lido dei Pini di Ardea, Lupetta, Colle Romito               | 1.322                       | 11,40                       |
| Tor San Lorenzo, Nuova California, Landriana                | 1.259                       | 8,60                        |
| Ardea Paese, Banditella, Nuova Florida                      | 1.368                       | 8,50                        |
| Marina di Ardea, Idrovora                                   | 1.253                       | 11,80                       |
| Colli Marini, Valli di Santa Lucia                          | 1.306                       | 11,20                       |

*DINAMICA DEI PREZZI AD ARDEA E QUOTAZIONI IMMOBILIARI PER TIPOLOGIA*

Ardea, con una popolazione di 44.202 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, Lido dei Pini, Montagnano, Castagnetta.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Marina di Ardea** con oltre 905 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente circa l'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 3.906 annunci immobiliari, di cui 3.715 in vendita e 191 in affitto, con un indice complessivo di 88 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 1.050 €/m<sup>2</sup> e 2.000 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 4,3 €/m<sup>2</sup> mese e 7,8 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.200 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 47% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.350 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 53% inferiore alla quotazione media provinciale (2.650 €/m<sup>2</sup>).

I prezzi ad Ardea sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutta la città è compreso tra 800 €/m<sup>2</sup> e 1.600 €/m<sup>2</sup> nel 60% dei casi.

Ardea ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.200 €/m<sup>2</sup>, quindi circa il 80% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 246% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), 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.



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

| 📍 | zona             | vendita                 | ricerca  |
|---|------------------|-------------------------|--|
| 📍 | Banditella       | € 1.150 /m <sup>2</sup> | <a href="#">Q appartamenti in vendita in zona Banditella</a>       |
| 📍 | Castagnetta      | € 950 /m <sup>2</sup>   | <a href="#">Q appartamenti in vendita in zona Castagnetta</a>      |
| 📍 | Colle Romito     | € 1.250 /m <sup>2</sup> | <a href="#">Q appartamenti in vendita in zona Colle Romito</a>     |
| 📍 | Lido dei Pini    | € 1.300 /m <sup>2</sup> | <a href="#">Q appartamenti in vendita in zona Lido dei Pini</a>    |
| 📍 | Marina di Ardea  | € 1.250 /m <sup>2</sup> | <a href="#">Q appartamenti in vendita in zona Marina di Ardea</a>  |
| 📍 | Montagnano       | € 1.050 /m <sup>2</sup> | <a href="#">Q appartamenti in vendita in zona Montagnano</a>       |
| 📍 | Nuova California | € 1.250 /m <sup>2</sup> | <a href="#">Q appartamenti in vendita in zona Nuova California</a> |
| 📍 | Nuova Florida    | € 1.250 /m <sup>2</sup> | <a href="#">Q appartamenti in vendita in zona Nuova Florida</a>    |

In relazione a quanto sopra ed in base a tali considerazioni lo scrivente ha ritenuto opportuno condursi verso il più probabile valore di mercato, affiancando, ponderalmente, i dati di cui sopra relativi ai valori minimi e massimi all'effettivo valore normale, calcolato in valutazione di zona sia toponomastica che per categoria ed infine, quindi, ad un Valore Normale Unitario di 1.123,75 €/mq per immobili in condizioni normali, il Valore Normale Unitario Corretto pari a 891,87 €/mq in quanto non essendo presenti le quotazioni per la tipologia edilizia "Abitazioni di tipo economico", sono state prese in considerazione le quotazioni relative alla tipologia edilizia "Abitazioni civili" e verrà quindi applicato un coefficiente correttivo pari a 0,83:

Coefficiente categoria: 0,95 (Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia)

Coefficiente tipologia edilizia: 0,83 (Conversione alla tipologia edilizia più prossima)

Valore nor. unit. corretto (€/m<sup>2</sup>): (1.123,75 x 0,95) x 0,83 = 891,87

Si precisa inoltre che:

Variazione del Reddito Normale dal 2015/1 al 2020/2: (4.540,48-4.148,57)/4.148,57 = 9,45%

L'andamento annuo dal 2015 al 2020 del Reddito Normale è pari al 2,105%

Inoltre

Il T asso Interno di Rendimento semestrale è pari al 2,60% - Il corrispondente T asso annuale è pari al 5,27%

Il Tasso Interno di Rendimento (lordo) rappresenta l'utile, se positivo, o la perdita, se negativo, del flusso di cassa dell'investimento, considerato il costo iniziale pari al valore normale dell'immobile all'inizio del primo semestre, una successione di ricavi posticipati per ogni semestre successivo pari al reddito normale calcolato al primo semestre e un ipotesi di ricavo da rivendita pari al valore normale dell'immobile all'ultimo semestre disponibile.

A tal proposito si rende utile la lettura dell'allegato "Valore Normale" il quale conduce poi a valori molto concordi con l'andamento di mercato.



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

Per avere una chiara rappresentazione di cosa la normativa intenda per valore normale degli immobili è necessario rifarsi alla definizione estratta dal DPR 26 ottobre 1972, n. 633 art. 14 così come richiamata dal comma 307 della Legge finanziaria 2007:

*"Per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa."*

Il provvedimento del 27 luglio 2007 n. 120811 del direttore dell'Agenzia delle Entrate provvede a uniformare il metodo di calcolo del valore normale dei fabbricati.

Il Valore Normale dei Fabbricati determinato in base al provvedimento n. 120811 costituisce di fatto una presunzione semplice nella verifica dei Prezzi dichiarati negli atti di compravendita immobiliare (Rogiti).

La somma di diverse presunzioni semplici accertate per una compravendita es:

- Valore Normale maggiore del prezzo dichiarato,
- Importo di mutuo maggiore del prezzo dichiarato;
- Preliminare di compravendita riportante un prezzo maggiore del prezzo dichiarato in atto,
- Perizia per l'accesso al credito sensibilmente maggiore del prezzo dichiarato, etc...
- Comporta la definizione di presunzioni gravi, precise e concordanti tali da far scattare l'emaneazione di un avviso di accertamento fiscale in capo alle parti venditori e acquirenti in solido responsabili.

È auspicabile che le parti, o chiunque sia interessato agli effetti della compravendita (banche e successivi acquirenti), accertino gli eventuali motivi per cui il prezzo dichiarato in atto è minore del valore normale.

**Il valore medio ponderale** ha permesso di stabilire un valore €/mq pari a 1.182,59.  
Arrotondato a **€/mq 1.200,00.**

Per quanto sopra, al valore assunto si applicheranno dei coefficienti per caratteristiche intrinseche (architettura degli interni discrete, tipologia del costruito, assenza di decorazioni e divisioni degli ambienti) ed estrinseche (rivestimenti, materiali utilizzati, spazi comuni, posizione, zona residenziale centrale) che tengano conto delle sue effettive caratteristiche definendo la qualità dell'immobile - Tabella TCM 3.1.1 del luglio 2008 direttiva dell'Agenzia del territorio - Edizione sole24 ore, di M. Tamborrino - Principi di economia ed estimo, di C. Forte B. De Rossi - in particolare:

| Caratteristiche  | Coefficiente |
|--|--------------|
| Caratteristiche posizionali  | + 10%        |
| Coefficiente di età, qualità, condizioni fabbricato (stato di fatiscenza e/o manutenzione) | - 10%        |



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

|   |       |
|---|-------|
| Caratteristiche di funzionalità globale | + 10% |
| Certificazione Impianti                 | - 5%  |

Ne deriva:

Valore di mercato = €/mq 1.200,00 x 1,10 x 0,90 x 1,10 x 0,95 = €/mq 1.241,46

Arrotondato per eccesso ed eventuali incertezze nel mercato immobiliare secondo il principio di stima al momento della redazione dell'elaborato peritale a €/mq 1.250,00

Si vuole precisare che lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare oggetto della presente, al momento del sopralluogo risulta essere in scarse condizioni di salubrità e in avanzato stato di fatiscenza tali da rendere necessario intervento di manutenzione straordinaria pesante che, come da riferimento normativo può essere stimato con un costo pari a 350,00 €/mq da detrarre al Valore di mercato.

Pertanto:

**Valore di Mercato finale: €/mq 1.250,00 – 350,00 = €/mq 900,00**

La varianza del mercato nel periodo di stima ha condotto quindi alle conclusioni di cui sopra.

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 4 -<br>Appartamento<br>Ardea (RM) -<br>Lungomare degli<br>Ardeatini n.68<br>(int.4), interno 4,<br>piano 2 | 65,31 mq                 | 900,00 €/mq     | € 58.779,00        | 100,00%          | € 58.779,00 |
| Valore di stima:   |                          |                 |                    |                  | € 58.779,00 |

Valore di stima: € 58.779,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento   | Valore  | Tipo |
|---|---------|------|
| C.I.L.A. a Sanatoria e successivo Doc.Fa. per variazione interna tramezzatura | 4000,00 | €    |



**Valore finale di stima: € 54.779,00**

Le rilevazioni tecniche-economiche svolte e le loro verifiche, in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche possedute dal subject, così come rilevate e descritte nei paragrafi precedenti, consentono al CTU di stimare il valore di mercato, assumendo la media dei valori massimi rilevati da OMI e Borsino andando poi a mediare ponderalmente il valore ricavato con quanto reperito dalle ricerche presso le Agenzie Immobiliari di Zona.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

### TITOLARITA':

Si fa presente che la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, comproprietaria per la quota di 1/3 dei beni pignorati, risulta essere deceduta in data 24/02/2020, come anche riportato sull'atto di pignoramento.

### URBANISTICA:

Si fa presente che il manufatto oggetto di procedimento esecutivo, composto da n. 6 unità abitative ed accessori pertinenziali (di cui solamente 4 delle 6 unità risultano essere oggetto di pignoramento), è stato oggetto di una istanza a nome dei Signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'edificazione di una palazzina ad uso abitativo da edificarsi in Via Litoranea Km. 21 e 500 poi respinto in data 28.04.1967 (rif. Pratica edilizia – Concessione respinta n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23.09.1966);

Successivamente con comunicazione del 29.12.2011 il Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rilasciava, ai sensi della Legge 47/85, titolo abilitativo in Sanatoria n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Domanda di Sanatoria prot. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Pratica \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, relativo "Fabbricato Residenziale Plurifamiliare su 4 livelli con n.2 (due) abitazione al Piano Seminterrato, n.2 (due) Unità Abitative al Piano Terra, n.1 (una) Unità Abitativa al Piano primo, n.1 (una) unità abitativa al piano secondo ed adiacente locale deposito al Piano Terreno).

Si precisa che con istanza di accesso agli atti amministrativi del 30.04.2021 prot. Comunale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, detto Comune ha evaso in maniera parziale la richiesta ed in data 14/06/2021 al prot. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* veniva inviata allo scrivente Comunicazione dirigenziale di Irreperibilità della Pratica Edilizia in Sanatoria di cui sopra e la relativa documentazione.

Ciò premesso, copia della documentazione urbanistica sopra citata relativa all'immobile oggetto della presente, veniva consegnata brevi manu al sottoscritto dalla parte esecutata durante l'accesso peritale sui luoghi oggetto di stima. Più nello specifico viene acquisita copia di:

- Istanza di liquidazione usi civici;
- Perizia Extragiudiziale a firma del Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Certificato di Idoneità statica;
- Richiesta e relativa Autorizzazione Paesistica;
- Domanda di Sanatoria ai sensi della Legge 47/85;
- Titolo abilitativo in Sanatoria n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Tale documentazione viene posta in allegato.

In forza di quanto sopra si è quindi proceduto ad analizzare ogni volumetria, superficie commerciale, superficie convenzionale e quanto altro utile alla redazione dell'elaborato estimativo in accordo a quanto graficizzato nella documentazione catastale ed al raffronto dei titoli autorizzativi reperiti.

Si sottolinea che ogni singola documentazione, titolo abilitativo ed elaborati grafici riportano sia timbri



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

protocollari nonché firma dei competenti funzionari e dirigenti della pubblica amministrazione. Inoltre si trova giustificazione a quanto sopra con la lettura della perizia giurata a firma del Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 06.06.2011 Cronologico n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ove appunto vengono fornite al pubblico ufficiale, eseguendo verbale di giuramento ed indicando i riferimenti urbanistici di cui sopra.

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.

Velletri, li 09/09/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Mongardini Jacopo Mattia

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 01 (Nomina CTU)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 02 (Giuramento CTU)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 03 (Relazione Preliminare)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 04 (Atto di Pignoramento)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 05 (Verbali del CTU)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 06 (Ispezioni Ipotecarie)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 07 (Richieste e Comunicazioni)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 08 (Documentazione Urbanistica\_Comune di Ardea)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 09 (Documentazione Urbanistica\_Parte Esecutata)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 10 (Documentazione Catastale)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 11\_A (Relazione Fotografica del CTU\_Lotto 1)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 11\_B (Relazione Fotografica del CTU\_Lotto 2)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 11\_C (Relazione Fotografica del CTU\_Lotto 3)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 11\_D (Relazione Fotografica del CTU\_Lotto 4)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 12 (Quotazioni di stima)



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 13 (Elaborato Grafico del CTU)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 14 (Valore e Reddito Normale)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 15 (Perizia Versione Privacy)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 16 (NTA Comune di Ardea)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 17 (PRG Comune di Ardea)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 18 (Linea Guida AGT)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 19 (Ricevute di Spedizione Perizia alle Parti)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 20 (Spese)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini n.68 (int.1), interno 1, piano T  
Unità immobiliare posta al piano T (piano rialzato – terreno catastale) facente parte di un fabbricato ad uso residenziale di maggiore consistenza sito in Ardea (RM), Lungomare degli Ardeatini n.68 e più precisamente appartamento distinto con il numero interno uno (int.1). Composto da ingresso, soggiorno, cucina, una camera, bagno e balcone. Censito al N.C.E.U. di detto Comune al fg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* part.lla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 649, Sub. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, ricade nella Zona Omogenea F “Servizi pubblici e di uso pubblico” (art.26 delle NTA) sottozona F2 “Verde pubblico di quartiere”. Si riporta in stralcio: - Questa zona è destinata alla costituzione di verde pubblico naturale o attrezzato. In sede di progetti di utilizzazione estesi a congrui ambiti territoriali e approvati dal Consiglio Comunale, saranno definite dalle specifiche destinazioni d’uso (parco pubblico, aree per il gioco, attrezzature sportive, ecc.), ai fini di predisporre le relative attrezzature, nonché le costruzioni necessarie per ospitare particolari attività che rivestano i caratteri di pubblica iniziativa e di pubblico interesse. Tali costruzioni non devono arrecare alcun pregiudizio al godimento e all’agibilità del verde pubblico da parte della cittadinanza, alle alberature esistenti e alle caratteristiche panoramiche ed ambientali del complesso. - Gli impianti sportivi, possono anche essere temporaneamente realizzati e gestiti da Cral aziendali, Società sportive, altri enti, organizzazioni e privati. In base ad apposita concessione comunale, attraverso convenzione, che dovrà stabilire anche la durata e le modalità di utilizzazione nel pubblico interesse. - La durata della convenzione di cui al punto precedente non può comunque avere durata superiore a 25 anni. Scaduti i termini della convenzione l’intera attrezzatura rimane di proprietà pubblica. Per maggiori informazioni si rimanda agli allegati specifici del presente elaborato di stima.

**Prezzo base d'asta: € 52.290,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini n.68 (int.2), interno 2, piano T  
Unità immobiliare posta al piano T (piano rialzato – terreno catastale) facente parte di un fabbricato ad uso residenziale di maggiore consistenza sito in Ardea (RM), Lungomare degli Ardeatini n.68 e più precisamente appartamento distinto con il numero interno due (int.2). Composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera e bagno. Censito al N.C.E.U. di detto Comune al fg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* part.lla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 649, Sub. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, ricade nella Zona Omogenea F “Servizi pubblici e di uso pubblico” (art.26 delle NTA) sottozona F2 “Verde pubblico di quartiere”. Si riporta in stralcio: -



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

Questa zona è destinata alla costituzione di verde pubblico naturale o attrezzato. In sede di progetti di utilizzazione estesi a congrui ambiti territoriali e approvati dal Consiglio Comunale, saranno definite dalle specifiche destinazioni d'uso (parco pubblico, aree per il gioco, attrezzature sportive, ecc.), ai fini di predisporre le relative attrezzature, nonché le costruzioni necessarie per ospitare particolari attività che rivestano i caratteri di pubblica iniziativa e di pubblico interesse. Tali costruzioni non devono arrecare alcun pregiudizio al godimento e all'agibilità del verde pubblico da parte della cittadinanza, alle alberature esistenti e alle caratteristiche panoramiche ed ambientali del complesso. - Gli impianti sportivi, possono anche essere temporaneamente realizzati e gestiti da Cral aziendali, Società sportive, altri enti, organizzazioni e privati. In base ad apposita concessione comunale, attraverso convenzione, che dovrà stabilire anche la durata e le modalità di utilizzazione nel pubblico interesse. - La durata della convenzione di cui al punto precedente non può comunque avere durata superiore a 25 anni. Scaduti i termini della convenzione l'intera attrezzatura rimane di proprietà pubblica. Per maggiori informazioni si rimanda agli allegati specifici del presente elaborato di stima.

**Prezzo base d'asta: € 42.160,00**

### **LOTTO 3**

---

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini n.68 (int.3), interno 3, piano 1  
Unità immobiliare posta al piano 1 (piano primo) facente parte di un fabbricato ad uso residenziale di maggiore consistenza sito in Ardea (RM), Lungomare degli Ardeatini n.68 e più precisamente appartamento distinto con il numero interno tre (int.3). Composto da ingresso, soggiorno, cucina, n.3 (tre) camere, n.2 (due) bagni e balcone. Censito al N.C.E.U. di detto Comune al fg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* part.lla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 649, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, ricade nella Zona Omogenea F "Servizi pubblici e di uso pubblico" (art.26 delle NTA) sottozona F2 "Verde pubblico di quartiere". Si riporta in stralcio: - Questa zona è destinata alla costituzione di verde pubblico naturale o attrezzato. In sede di progetti di utilizzazione estesi a congrui ambiti territoriali e approvati dal Consiglio Comunale, saranno definite dalle specifiche destinazioni d'uso (parco pubblico, aree per il gioco, attrezzature sportive, ecc.), ai fini di predisporre le relative attrezzature, nonché le costruzioni necessarie per ospitare particolari attività che rivestano i caratteri di pubblica iniziativa e di pubblico interesse. Tali costruzioni non devono arrecare alcun pregiudizio al godimento e all'agibilità del verde pubblico da parte della cittadinanza, alle alberature esistenti e alle caratteristiche panoramiche ed ambientali del complesso. - Gli impianti sportivi, possono anche essere temporaneamente realizzati e gestiti da Cral aziendali, Società sportive, altri enti, organizzazioni e privati. In base ad apposita concessione comunale, attraverso convenzione, che dovrà stabilire anche la durata e le modalità di utilizzazione nel pubblico interesse. - La durata della convenzione di cui al punto precedente non può comunque avere durata superiore a 25 anni. Scaduti i termini della convenzione l'intera attrezzatura rimane di proprietà pubblica. Per maggiori informazioni si rimanda agli allegati specifici del presente elaborato di stima.

**Prezzo base d'asta: € 99.045,00**



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

## **LOTTO 4**

---

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini n.68 (int.4), interno 4, piano 2

Unità immobiliare posta al piano 2 (piano secondo) facente parte di un fabbricato ad uso residenziale di maggiore consistenza sito in Ardea (RM), Lungomare degli Ardeatini n.68 e più precisamente appartamento distinto con il numero interno quattro (int.4). Composto da ingresso, cucina, una camera, un bagno, ripostiglio e balcone. Censito al N.C.E.U. di detto Comune al fg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* part.lla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 649, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, ricade nella Zona Omogenea F "Servizi pubblici e di uso pubblico" (art.26 delle NTA) sottozona F2 "Verde pubblico di quartiere". Si riporta in stralcio: - Questa zona è destinata alla costituzione di verde pubblico naturale o attrezzato. In sede di progetti di utilizzazione estesi a congrui ambiti territoriali e approvati dal Consiglio Comunale, saranno definite dalle specifiche destinazioni d'uso (parco pubblico, aree per il gioco, attrezzature sportive, ecc.), ai fini di predisporre le relative attrezzature, nonché le costruzioni necessarie per ospitare particolari attività che rivestano i caratteri di pubblica iniziativa e di pubblico interesse. Tali costruzioni non devono arrecare alcun pregiudizio al godimento e all'agibilità del verde pubblico da parte della cittadinanza, alle alberature esistenti e alle caratteristiche panoramiche ed ambientali del complesso. - Gli impianti sportivi, possono anche essere temporaneamente realizzati e gestiti da Cral aziendali, Società sportive, altri enti, organizzazioni e privati. In base ad apposita concessione comunale, attraverso convenzione, che dovrà stabilire anche la durata e le modalità di utilizzazione nel pubblico interesse. - La durata della convenzione di cui al punto precedente non può comunque avere durata superiore a 25 anni. Scaduti i termini della convenzione l'intera attrezzatura rimane di proprietà pubblica. Per maggiori informazioni si rimanda agli allegati specifici del presente elaborato di stima.

**Prezzo base d'asta: € 54.779,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 113/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.290,00**

| <b>Bene N° 1 - Appartamento</b>                   |  |                   |          |
|---|--|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini n.68 (int.1), interno 1, piano T  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 649, Sub. 1, Categoria A3   | <b>Superficie</b> | 68,10 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Alla data del sopralluogo si è rilevato che l'unità immobiliare (INT.1) presenta uno scarso stato conservativo (appartamento non abitato in stato di fatiscenza), con dotazione di impianti ma con assenza dei dispositivi di comando e accensione. Inoltre, il manufatto oggetto di stima, presenta, pavimentazione del tipo misto monocottura/gress porcellanato in tutta l'abitazione, pareti con intonaco civile non tinteggiato con copiose macchie di umidità, non vi è presenza di sanitari nel bagno e nella cucina risulta essere stata creata una scala (ancora in fase di completamento ed in assenza di titolo edilizio autorizzativo) che collega l'unità abitativa in oggetto con il piano interrato. Non vi è presenza di porte interne, il portone di ingresso è del tipo ligneo di tonalità scura. Gli infissi esterni sono di tipo ligneo di colorazione chiara in forte stato di fatiscenza, così come il balcone che presenta anche forti segni di degrado. Si accede all'unità immobiliare attraverso un cancello carrabile del tipo metallico con traverse lignee che versa su una corte esterna parzialmente pavimentata con porfido e una parte sulla quale vi è presenza di piantumazioni spontanee. Dalla corte comune si accede al corpo scala, che accompagna alle varie unità abitative. Dal sopralluogo effettuato sono emersi stati di cedimento e umidità (da esame visivo) a meno di alcune zone, sia esterni che interni, probabilmente dovute ad una non continua manutenzione e ad uno stato avanzato di abbandono. Pertanto l'immobile deve essere reso abitabile ai fini della salubrità degli ambienti. Per maggiori dettagli si faccia poi riferimento alla sezione "caratteristiche costruttive prevalenti" ed alla relazione fotografica (allegati e facenti parte integrante del presente rapporto di stima). |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | Unità immobiliare posta al piano T (piano rialzato - terreno catastale) facente parte di un fabbricato ad uso residenziale di maggiore consistenza sito in Ardea (RM), Lungomare degli Ardeatini n.68 e più precisamente appartamento distinto con il numero interno uno (int.1). Composto da ingresso, soggiorno, cucina, una camera, bagno e balcone. Censito al N.C.E.U. di detto Comune al fg. **** Omissis **** part.IIa **** Omissis **** sub. **** Omissis ****.  |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.   |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero   |                   |          |

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.160,00**

| <b>Bene N° 2 - Appartamento</b> |  |                   |          |
|---------------------------------|--|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>              | Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini n.68 (int.2), interno 2, piano T      |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>           | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>      | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 649, Sub. | <b>Superficie</b> | 42,16 mq |



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
|   | 2, Categoria A3  |  |  |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Alla data del sopralluogo si è rilevato che l'unità immobiliare (INT.2) presenta uno scarso stato conservativo (appartamento abitato in stato di fatiscenza), con dotazione funzionale di impianti. Inoltre, il manufatto oggetto di stima, presenta, pavimentazione del tipo misto monocottura/gress porcellanato in tutta l'abitazione, pareti con intonaco civile tinteggiato con macchie di umidità. Il portone di ingresso e le porte interne sono del tipo ligneo di tonalità scura. Gli infissi esterni sono di tipo ligneo di colorazione chiara in stato di fatiscenza. Si accede all'unità immobiliare attraverso un cancello carrabile del tipo metallico con traverse lignee che versa su una corte esterna parzialmente pavimentata con porfido e una parte sulla quale vi è presenza di piantumazioni spontanee. Dalla corte comune si accede al corpo scala, che accompagna alle varie unità abitative. Dal sopralluogo effettuato sono emersi stati di cedimento e umidità (da esame visivo) a meno di alcune zone, sia esterni che interni, probabilmente dovute ad una non continua manutenzione e ad uno stato avanzato di abbandono. Pertanto si suggerisce una manutenzione dell'immobile ai fini della salubrità degli ambienti. Per maggiori dettagli si faccia poi riferimento alla sezione "caratteristiche costruttive prevalenti" ed alla relazione fotografica (allegati e facenti parte integrante del presente rapporto di stima). |  |  |
| <b>Descrizione:</b>                               | Unità immobiliare posta al piano T (piano rialzato – terreno catastale) facente parte di un fabbricato ad uso residenziale di maggiore consistenza sito in Ardea (RM), Lungomare degli Ardeatini n.68 e più precisamente appartamento distinto con il numero interno due (int.2). Composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera e bagno. Censito al N.C.E.U. di detto Comune al fg. **** Omissis **** part.IIa **** Omissis **** sub. **** Omissis ****.   |  |  |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.   |  |  |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |  |  |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Come da dichiarazione dell'esecutato Sig. **** Omissis **** durante il sopralluogo peritale, l'unità immobiliare in oggetto risulta essere occupata stabilmente dalla stessa, limitatamente al solo interno due (int.2). Si faccia inoltre riferimento al verbale di sopralluogo posto in allegato alla presente.  |  |  |

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 99.045,00**

| <b>Bene N° 3 - Appartamento</b> |  |                   |           |
|---------------------------------|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>              | Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini n.68 (int.3), interno 3, piano 1  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>           | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>      | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 649, Sub. 3, Categoria A3   | <b>Superficie</b> | 110,05 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>      | Alla data del sopralluogo si è rilevato che l'unità immobiliare (INT.3) presenta uno scarso stato conservativo (appartamento non abitato in stato di fatiscenza), con dotazione di impianti. Inoltre, il manufatto oggetto di stima, presenta, pavimentazione del tipo misto monocottura/gress porcellanato in tutta l'abitazione, pareti con intonaco civile non tinteggiato con copiose macchie di umidità. Il portone di ingresso è del tipo ligneo di tonalità scura. Gli infissi esterni e interni sono di tipo ligneo di colorazione chiara in forte stato di fatiscenza, così come il balcone che presenta anche forti segni di degrado. Si accede all'unità immobiliare attraverso un cancello carrabile del tipo metallico con traverse lignee che versa su una corte esterna parzialmente pavimentata con porfido e una parte sulla quale vi è presenza di piantumazioni spontanee. Dalla corte comune si accede al corpo scala, che accompagna alle varie unità abitative. Dal sopralluogo effettuato sono emersi stati di cedimento e umidità (da esame visivo) a meno di alcune zone, sia esterni che interni, probabilmente dovute ad una non continua manutenzione e ad uno stato avanzato di abbandono. Pertanto l'immobile deve essere reso abitabile ai fini della salubrità degli ambienti. Per maggiori dettagli si faccia poi riferimento alla sezione "caratteristiche costruttive prevalenti" ed alla relazione fotografica (allegati e facenti parte integrante del presente rapporto di stima). |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>             | Unità immobiliare posta al piano 1 (piano primo) facente parte di un fabbricato ad uso residenziale di maggiore consistenza sito in Ardea (RM), Lungomare degli Ardeatini n.68 e più precisamente appartamento distinto con il numero interno tre (int.3). Composto da ingresso, soggiorno, cucina, n.3 (tre) camere, n.2 (due) bagni e balcone. Censito al N.C.E.U. di detto Comune al fg. **** Omissis **** part.IIa ****  |                   |           |



**Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia**

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: [mongardini.jacopo@gmail.com](mailto:mongardini.jacopo@gmail.com) PEC: [j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it](mailto:j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it)

|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
|   | Omissis **** sub. **** Omissis ****. |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.                                 |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                   |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero                               |

**LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.779,00**

| <b>Bene N° 4 - Appartamento</b>                   |  |                   |          |
|---|--|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Ardea (RM) - Lungomare degli Ardeatini n.68 (int.4), interno 4, piano 2  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 649, Sub. 4, Categoria A3   | <b>Superficie</b> | 65,31 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | <p>Alla data del sopralluogo si è rilevato che l'unità immobiliare (INT.4) presenta uno scarso stato conservativo (appartamento non abitato in stato di fatiscenza in fase di completamento e/o ristrutturazione), con dotazione di impianti ma con assenza dei dispositivi di comando e accensione. Inoltre, il manufatto oggetto di stima non presenta pavimentazione, ma solo strato di massetto in tutta l'abitazione ad eccezione del terrazzo che presenta pavimentazione del tipo mattonelle per esterno, pareti con intonaco civile non tinteggiato con copiose macchie di umidità, non vi è presenza di sanitari nel bagno. Non vi è presenza di porte interne, il portone di ingresso è del tipo ligneo di tonalità scura. Gli infissi esterni sono di tipo ligneo di colorazione chiara in forte stato di fatiscenza, così come il terrazzo che presenta forti segni di degrado. Si accede all'unità immobiliare attraverso un cancello carrabile del tipo metallico con traverse lignee che versa su una corte esterna parzialmente pavimentata con porfido e una parte sulla quale vi è presenza di piantumazioni spontanee. Dalla corte comune si accede al corpo scala, che accompagna alle varie unità abitative. Dal sopralluogo effettuato sono emersi stati di cedimento e umidità (da esame visivo) a meno di alcune zone, sia esterni che interni, probabilmente dovute ad una non continua manutenzione e ad uno stato avanzato di abbandono. Pertanto l'immobile deve essere reso abitabile ai fini della salubrità degli ambienti. Per maggiori dettagli si faccia poi riferimento alla sezione "caratteristiche costruttive prevalenti" ed alla relazione fotografica (allegati e facenti parte integrante del presente rapporto di stima).</p> |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | <p>Unità immobiliare posta al piano 2 (piano secondo) facente parte di un fabbricato ad uso residenziale di maggiore consistenza sito in Ardea (RM), Lungomare degli Ardeatini n.68 e più precisamente appartamento distinto con il numero interno quattro (int.4). Composto da ingresso, cucina, una camera, un bagno, ripostiglio e balcone. Censito al N.C.E.U. di detto Comune al fg. **** Omissis **** part.IIa **** Omissis **** sub. **** Omissis ****.</p>   |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.   |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero   |                   |          |

