

TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'Emilia Anatolia, nell'Esecuzione Immobiliare 103/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Dati Catastali	7
Stato conservativo	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Lotto 2	10
Descrizione	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza	12
Dati Catastali	12
Stato conservativo	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	13
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	16
Lotto 1	16
Lotto 2	18
Riserve e particolarità da segnalare	21
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 103/2023 del R.G.E.	23
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 159.300,00	23
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 105.300,00	23



INCARICO

All'udienza del 22/03/2023, il sottoscritto Arch. D'Emilia Anatolia, con studio in Via 7 Fratelli Cervi, 11 - 00031 - Artena (RM), email demilia.anatolia@alice.it, PEC a.demilia@pec.archrm.it, Fax 06 9515489, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Litoranea /Via del Pettiroso, 80 -Villino G, interno 27, piano T
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Litoranea /Via del Pettiroso, 80 -Villino G, interno 27, piano S1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Litoranea /Via del Pettiroso, 80 -Villino G, interno 27, piano T

DESCRIZIONE

Il contesto ambientale/urbanistico è tipico delle aree residenziali sul litorale marino infatti l'immobile è ubicato all'interno di un residence dove sono presenti blocchi edilizi della tipologia edilizia a schiera; l'accesso principale è da Via Litoranea Ostia/Anzio ma è dotato anche di un accesso pedonale su **** Omissis ****.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

E' stato effettuato un primo accesso senza alcun esito, successivamente è stata presentata istanza per accesso forzoso ma immediatamente dopo la proprietà si è resa disponibile a consentire l'accesso.

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il Sig. **** Omissis **** è coniugato con la Sig.a**** Omissis ****, ma l'acquisto è avvenuto prima del matrimonio, come dichiarato dal coniuge.

CONFINI

La porzione immobiliare è ubicata al piano terra in basso confina con il piano S1 (stessa proprietà) lateralmente a destra con l'int. 25, lateralmente a sinistra con la corte pertinenziale (stessa proprietà).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	47,50 mq	60,90 mq	1,00	60,90 mq	3,00 m	PT
Giardino	85,00 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				145,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	475	503		A7	3	6 vani		805,67 €	T/S1	

Corrispondenza catastale

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

L'immobile si presenta come due unità immobiliari distinte ed autonome.

1- Il piano terra è in linea di massima conforme, l'unica anomalia riscontrata è la chiusura del vano scala che conduce al piano sottostrada, originariamente in comunicazione. Sono da segnalare delle difformità dei muretti di recinzione ripetto al catastale ma all'interno della stessa proprietà.



STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare internamente è in buono stato di conservazione, l'incuria del tempo ha danneggiato in modo significativo più l'area esterna a giardino.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile ha una buona esposizione è parte di una schiera di villini realizzato con struttura a telaio in c.a., tamponatura in laterizio forato ed intonaco, la copertura è piana e parte a terrazzo.

All'interno presenta le principali finiture impiantistiche. I pavimenti sono ceramici come pure i rivestimenti, infissi in alluminio, porte interne in legno.

E' presente un impianto di riscaldamento con radiatori a parete di tipo standard alimentati con caldaia a pellet.

L'area esterna seppur recintata è in totale abbandono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il complesso immobiliare di cui fa' parte la porzione immobiliare oggetto della procedura è stato edificato con Nulla Osta di costruzione: **** Omissis ****.

Successivamente non è stato possibile reperire altra documentazione attestante autorizzazioni successive nè tantomeno pratiche di condono edilizio, visto le note problematiche dell'ufficio comunale competente.

In fase di sopralluogo è stato possibile rilevare che mentre nel piano terra non sono ravvisabili difformità significative limitatamente alla non presenza del vano scala di collegamento al piano S1 ed il lato giardino (Via del Pettiroso) lievemente difforme dal catastale; il piano sottostrada presenta due diverse difformità quali di seguito puntualizzate:

1- un piccolo ampliamento nella camera matrimoniale che corrisponde per gran parte al perimetro del balcone soprastante.

2- la più significativa consiste nel cambio di destinazione d'uso del locale intercapedine annesso per intero all'unità immobiliare del Piano S1 ampliando così significativamente le superfici e con l'accesso fronte stradale (**** Omissis ****) dove è stata posta una finestratura vetrata. La distribuzione degli spazi come da impianto originario è di difficile lettura rispetto allo stato dei luoghi rilevati.

Il volume annesso pur avendo le altezze regolamentari ad uso residenziale non risponde ai requisiti minimi igienico sanitari.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In merito alle certificazioni e dichiarazioni di rispondenza non è stato fornito nulla e non è stato possibile reperire nulla.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 100,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.200,00

La Sig.a **** Omissis **** dichiara di non avere contezza della situazione aggiornata a Giugno 2023, ma in ogni caso si stima un importo di oneri arretrati per l'ordinario pari a 2400 euro.



LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Litoranea /Via del Pettiroso, 80 -Villino G, interno 27, piano S1

DESCRIZIONE

Il contesto ambientale/urbanistico è tipico delle aree residenziali sul litorale marino infatti l'immobile è ubicato all'interno di un residence dove sono presenti blocchi edilizi della tipologia edilizia a schiera; l'accesso principale è da **** Omissis ****.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

E' stato effettuato un primo accesso senza alcun esito, successivamente è stata presentata istanza per accesso forzoso ma immediatamente dopo la proprietà si è resa disponibile a consentire l'accesso.

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il Sig. **** Omissis **** è coniugato con la Sig.a**** Omissis ****, ma l'acquisto è avvenuto prima del matrimonio, come dichiarato dal coniuge.

CONFINI

La porzione immobiliare è ubicata al piano seminterrato in basso confina con il piano soprastante PT(stessa proprietà) lateralmente a destra con l'int. 25, lateralmente a sinistra con la corte pertinenziale (stessa proprietà).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	49,00 mq	60,90 mq	1,00	60,90 mq	3,00 m	S1
Giardino	90,00 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	0,00 m	S1
Intercapedine/living- ABUSO 38,50 mq.	0,00 mq	0,00 mq	1,00	0,00 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				160,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				160,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare è il piano S1 del compendio immobiliare oggetto della procedura che già risulta nello stato dei luoghi diviso dal piano soprastante identificato come terra. E' dotato di accesso autonomo.

Nella valutazione della consistenza è inserita anche la superficie dell'intercapedine attualmente annessa ad uso residenziale nell'unità immobiliare, ma ai fini del calcolo del valore verrà scomputata perché dovrà essere ripristinato lo stato d'uso iniziale. La medesima valutazione è stata fatta per l'area giardino che versa in uno stato di manutenzione pessimo e dove materialmente è stata fatta una misurazione meno puntuale perché impossibilitati a rilevare vista la presenza di numerosi oggetti indifferenziati. Pertanto si considera come riferimento una superficie di circa 100 mq.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	475	503		A7	3	6 vani		805,67 €	T/S1	

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile si presenta come due unità immobiliari distinte ed autonome.

1- Il piano terra è parzialmente conforme, l'unica anomalia riscontrata è la chiusura del vano scala che conduce al piano sottostrada, originariamente in comunicazione e delle difformità nell'area giardino.

2- Il piano sottostrada presenta diverse difformità anche se è possibile ritrovare la distribuzione spaziale originaria ma ha subito degli ampliamenti.

In particolare è da rilevare che l'intercapedine, un tempo catastalmente distinta e separata, è stata assorbita dall'unità immobiliare; come pure è visibile un modesto ampliamento all'esterno verso la corte pertinenziale nella stanza matrimoniale, ma essendo inferiore al 2% della superficie totale non può configurarsi come variante essenziale.

L'intercapedine un tempo aperta solo su un lato è stata chiusa, quindi vi è stato un conseguenziale ampliamento dell'area living e realizzazione di una cucina posta all'ingresso dell'unità immobiliare. L'areazione è parzialmente garantita da un'ampia finestratura ma insufficiente date le dimensioni degli ambienti.

Il vano scala di collegamento con il piano terra è utilizzato come ripostiglio ma sono presenti ancora i gradini. E' stata operata la sola chiusura del solaio piano terra.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare internamente non è in buono stato di conservazione data anche l'ubicazione parzialmente interrata, la limitata superficie finestrata quindi presenta numerosi fenomeni di umidità. L'incuria del tempo ha danneggiato in modo significativo anche l'area esterna a giardino.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile ha una buona esposizione è parte di una schiera di villini realizzato con struttura a telaio in c.a., tamponatura in laterizio forato ed intonaco, la copertura è piana e parte a terrazzo.

All'interno presenta le principali finiture impiantistiche. I pavimenti sono ceramici come pure i rivestimenti, infissi in alluminio, porte interne in legno.

E' presente un impianto di riscaldamento con radiatori a parete di tipo standard alimentati con caldaia a pellet. L'area esterna seppur recintata è in totale abbandono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il complesso immobiliare di cui fa' parte la porzione immobiliare oggetto della procedura è stato edificato con Nulla Osta di costruzione: **** Omissis ****.

Successivamente non è stato possibile reperire altra documentazione attestante autorizzazioni successive nè tantomeno pratiche di condono edilizio, visto le note problematiche dell'ufficio comunale competente.

In fase di sopralluogo è stato possibile rilevare che mentre nel piano terra non sono ravvisabili difformità significative limitatamente alla non presenza del vano scala di collegamento al piano S1 ed il lato giardino (Via del Pettiroso) lievemente difforme dal catastale; il piano sottostrada presenta due diverse difformità quali di seguito puntualizzate:

1- un piccolo ampliamento nella camera matrimoniale che corrisponde per gran parte al perimetro del balcone soprastante.

2- la più significativa consiste nel cambio di destinazione d'uso del locale intercapedine annesso per intero all'unità immobiliare del Piano S1 ampliando così significativamente le superfici e con l'accesso fronte stradale (**** Omissis ****)dove è stata posta una finestratura vetrata. La distribuzione degli spazi come da impianto originario è di difficile lettura rispetto allo stato dei luoghi rilevati.

Il volume annesso pur avendo le altezze regolamentari ad uso residenziale non risponde ai requisiti minimi igienico sanitari.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In merito alle certificazioni e dichiarazioni di rispondenza non è stato fornito nulla e non è stato possibile reperire nulla.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 100,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.200,00



La Sig.a **** Omissis **** dichiara di non avere contezza della situazione aggiornata a Giugno 2023, ma in ogni caso si stima un importo di oneri arretrati per l'ordinario pari a 2400 euro.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

E' opportuno premettere che il compendio immobiliare è composto da piano terra e piano sottostrada o seminterrato, collegati originariamente da un vano scala. Attualmente le due unità immobiliari sono autonome, distinte e separate con accessi pedonali diversificati. Entrambi hanno in dotazione un'area pertinenziale a giardino.

Quindi seppur in Catasto risultano inserire nello stesso sub è possibile frazionare e dividere il compendio immobiliare.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Litoranea /Via del Pettiroso, 80 -Villino G, interno 27, piano T

Il contesto ambientale/urbanistico è tipico delle aree residenziali sul litorale marino infatti l'immobile è ubicato all'interno di un residence dove sono presenti blocchi edilizi della tipologia edilizia a schiera; l'accesso principale è da Via Litoranea Ostia/Anzio ma è dotato anche di un accesso pedonale su **** Omissis ****.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 475, Sub. 503, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 195.000,00

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, incoerenza 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.

Il valore commerciale del bene è stato determinato partendo dai valori stabiliti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al Semestre 2/2022). Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione attuale del mercato della domanda e dell'offerta, si è determinato che, per Destinazione Residenziale, nel Comune di ARDEA (Rm) Via Litoranea Anzio/Ostia, 23 corrispondente OMI zona Suburbana E6-Marina di Ardea/Marina di Tor S. Lorenzo : Valore OMI al 2° sem. 2022 - min: €/mq 1.200,00 e max: €/mq 1.700,00.

Pertanto si ha che: Valore normale = Valore normale unitario x superficie utile lorda (mq). Dove, il Valore unitario = Val OMI MIN + (VAL OMI MAX - VAL OMI MIN) X K dove K rappresenta la media ponderata dei coefficienti di merito K1 e K2 (rispettivamente relativi alle caratteristiche dell'immobile che attengono in particolare al taglio, al livello del piano) ed è calcolato in base alla formula seguente: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

Dove:

$K1$ (Taglio superficie) = 0

fino a 45 mq 1

oltre 45 mq fino a 70 mq = 0,8

oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5

oltre 120 mq fino a 150 mq = 0,3

oltre 150 mq 0

K2 (Livello di piano) = 1
piano seminterrato 0
piano terreno 0,2
piano primo 0,4
piano intermedio 0,5
piano ultimo 0,8
piano attico 1



Valore normale = €/mq 1.200 + (€/mq 1.700 - €/mq 1.200) X (0,8 + 3 X 0,2)/ 4 = €/mq 1350.00

La superficie convenzionale del bene è pari a mq.145,90. Il Valore immobiliare è inoltre dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle specifiche caratteristiche architettoniche che contraddistinguono i singoli immobili presenti all'interno della singola zona. Si precisa, inoltre, che ai fini della presente valutazione non è stato possibile fare riferimento ad altri elementi che potessero integrare il valore normale dell'immobile non avendo potuto reperire dati quali:

- i prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;
- i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione.

Si devono considerare ulteriori fattori che, riferiti all'immobile, vanno ad influire sul valore unitario (Coefficienti Valutometrici dati dal Borsino Immobiliare):

- Caratteristiche ambientali (ottime=1,05 buone=1,00 mediocri=0,95 scadenti=0,90) = 1.05
- Età (fino a 5 anni= 1,00 tra 6 e 20=0,90 tra 20 e 50=0,80 oltre 50=0,70) = 0,70
- Tipologia (villa=2,00 villino=1,40 fab. civile=1,25 fab. economico=1,05 fab. popolare=0,80 fab.rurale=0,70) = 1,40
- Posizione (centrale=1,4 semiperiferica=1,20 periferica=1,00 degradata=0,90) = 1,00
- Panorama e orientamento (ottimo=1,00 medio=0,90 scadente=0,60) = 1,00
- Caratteri tecnologici (ottimi=1,00 buoni=0,90 mediocri=0,80 scadenti=0,70) = 0.80
- Stato conservativo (normale=1,00 mediocri=0,80 scadente=0,60) = 1.00

TOT = 6.95 e pertanto il Parametro medio è: 6.95/7 = 0.99

Il Valore unitario diventa: €/mq 1.350,00 x 0.96 = €/mq 1.340,35

Il Valore commerciale del bene è pari a: €/mq 1.340,35 x 149.90 mq = € 195'557.06 arrotondato a € 190'000,00 (diconsi in cifra tonda Euro centonovantamila)

STIMA ANALITICA

Si procederà alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera proprietà. Dal più probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae:

- 1)Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 10%)
- 2)S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 5%)
- 3)M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 1%)
- 4)A (Spese di amministrazione pari al 4%)
- 5)I (Imposte pari al 10%)
- 6)II (Interessi sulle spese precedenti =2%)

Si ha che il valore mensile è pari a (seguendo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il 2° semestre 2022):

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE - V.min €/mq 5,0 - V.max €/mq 7.5 = V.medio €/mq 6.25

Si prende in considerazione il Valore medio €/mq 6.25 e pertanto si ha: €/mq 6.25 x 145.900 mq = € 911.90

Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II= 32 % per cui la media annua del RMA (netto) è: € 10.942,80 x 0,68 =

€ 7441,10. La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € 7441,10 x 100 / 3,5 = € 212'602.97 arrotondato a € 200'000,00 (diconsi in cifra tonda Euro duecentomila).

VALORE DI MERCATO STIMATO: € (190'000,00 + 200.000,00)/2 = € 195.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro centonovantacinquemila)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ardea (RM) - Via Litoranea /Via del Pettiroso, 80 -Villino G, interno 27, piano T	145,90 mq	133.654,00 €/mq	€ 195.000,00	100,00%	€ 195.000,00
Valore di stima:					€ 195.000,00

Valore di stima: € 195.000,00

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	1200,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Variazione mercato	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10000,00	€

Valore finale di stima: € 159.300,00

LOTTO 2



- Bene N° 2** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Litoranea /Via del Pettiroso, 80 -Villino G, interno 27, piano S1
Il contesto ambientale/urbanistico è tipico delle aree residenziali sul litorale marino infatti l'immobile è ubicato all'interno di un residence dove sono presenti blocchi edilizi della tipologia edilizia a schiera; l'accesso principale è da **** Omissis ****.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 475, Sub. 503, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 185.000,00

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, incoerenza 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.

Il valore commerciale del bene è stato determinato partendo dai valori stabiliti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al Semestre 2/2022). Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione attuale del mercato della domanda e dell'offerta, si è determinato che, per Destinazione Residenziale, nel Comune di ARDEA (Rm) Via Litoranea Anzio/Ostia, 23 corrispondente OMI zona Suburbana E6-Marina di Ardea/Marina di Tor S. Lorenzo: Valore OMI al 2° sem. 2022 - min: €/mq 1.200,00 e max: €/mq 1.700,00.

Pertanto si ha che: Valore normale = Valore normale unitario x superficie utile lorda (mq). Dove, il Valore unitario = Val OMI MIN + (VAL OMI MAX - VAL OMI MIN) X K dove K rappresenta la media ponderata dei coefficienti di merito K1 e K2 (rispettivamente relativi alle caratteristiche dell'immobile che attengono in particolare al taglio, al livello del piano) ed è calcolato in base alla formula seguente: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

Dove:

K1 (Taglio superficie) = 0

fino a 45 mq 1

oltre 45 mq fino a 70 mq = 0,8

oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5

oltre 120 mq fino a 150 mq = 0,3

oltre 150 mq 0

K2 (Livello di piano) = 1

piano seminterrato 0

piano terreno 0,2

piano primo 0,4

piano intermedio 0,5

piano ultimo 0,8

piano attico 1

Valore normale = €/mq 1.200 + (€/mq 1.700 - €/mq 1.200) X (0,8 + 3 X 0) / 4 = €/mq 1300,00

La superficie convenzionale del bene è pari a mq.145,90. Il Valore immobiliare è inoltre dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle specifiche caratteristiche architettoniche che contraddistinguono i singoli immobili presenti all'interno della singola zona. Si precisa, inoltre, che ai fini della presente valutazione non è stato possibile fare riferimento ad altri elementi che potessero integrare il valore normale dell'immobile non avendo potuto reperire dati quali:

- i prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;

- i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione.

Si devono considerare ulteriori fattori che, riferiti all'immobile, vanno ad influire sul valore unitario (Coefficienti Valutometrici dati dal Borsino Immobiliare):

- Caratteristiche ambientali (ottime=1,05 buone=1,00 mediocri=0,95 scadenti=0,90) = 1,00

- Età (fino a 5 anni= 1,00 tra 6 e 20=0,90 tra 20 e 50=0,80 oltre 50=0,70) = 0,70

- Tipologia (villa=2,00 villino=1,40 fab. civile=1,25 fab. economico=1,05 fab. popolare=0,80 fab.rurale=0,70) = 1,40

- Posizione (centrale=1,4 semiperiferica=1,20 periferica=1,00 degradata=0,90) = 1,00

- Panorama e orientamento (ottimo=1,00 medio=0,90 scadente=0,60) = 0.60
- Caratteri tecnologici (ottimi=1,00 buoni=0,90 mediocri=0,80 scadenti=0,70) = 0.70
- Stato conservativo (normale=1,00 mediocre=0,80 scadente=0,60) = 0.60

TOT = 6.00 e pertanto il Parametro medio è: $6.00/7 = 0.85$

Il Valore unitario diventa: €/mq $1.300.00 \times 0.85 = \text{€/mq } 1.105,00$

Il Valore commerciale del bene è pari a: €/mq $1.105,00 \times 160.90 \text{ mq} = \text{€ } 177.794,50$ arrotondato a € 170'000,00 (diconsi in cifra tonda Euro centosettantamila)

STIMA ANALITICA

Si procederà alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera proprietà. Dal più probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae:

- 1)Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 10%)
- 2)S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 5%)
- 3)M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 1%)
- 4)A (Spese di amministrazione pari al 4%)
- 5)I (Imposte pari al 10%)
- 6)II (Interessi sulle spese precedenti =2%)

Si ha che il valore mensile è pari a (seguendo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il 2° semestre 2022):

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE - V.min €/mq 5,0 - V.max €/mq 7.5 = V.medio €/mq 6.25

Si prende in considerazione il Valore medio €/mq 6.25 e pertanto si ha: €/mq $6.25 \times 160.90 \text{ mq} = \text{€ } 1005,62$

Le detrazioni complessive ammontano a: $Q+S+M+A+I+II = 32 \%$ per cui la media annua del RMA (netto) è: $\text{€ } 12.067,50 \times 0,68 =$

€ 8205,90. La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: $\text{€ } 8205,90 \times 100 / 3,5 = \text{€ } 234'454,28$ arrotondato a € 200'000,00 (diconsi in cifra tonda Euro duecentomila).

VALORE DI MERCATO STIMATO: $\text{€ } (170'000,00 + 200.000,00)/2 = \text{€ } 185.000,00$ (diconsi in cifra tonda Euro centoottantacinquemila)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Ardea (RM) - Via Litoranea /Via del Pettiroso, 80 -Villino G, interno 27, piano S1	160,90 mq	1.149,80 €/mq	€ 18.500.282,00	100,00%	€ 185.000,00
Valore di stima:					€ 185.000,00

Valore di stima: € 185.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	35000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	25000,00	€
Spese condominiali insolute	1200,00	€
Variazione mercato	10,00	%

Valore finale di stima: € 105.300,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

E'auspicabile, visto lo stato dei luoghi rilevato, lasciare divisi le due unità immobiliari in quanto urbanisticamente non vi è aggravio di carico urbanistico perchè il compendio immobiliare originario presentava già due unità immobiliari autonome collegate da un vano scala.

Pertanto il compendio immobiliare si presenta come due unità immobiliari distinte, con accessi separati e relative corti pertinenziali.

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.

Artena, li 03/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'Emilia Anatolia

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Litoranea /Via del Pettiroso, 80 -Villino G, interno 27, piano T

Il contesto ambientale/urbanistico è tipico delle aree residenziali sul litorale marino infatti l'immobile è ubicato all'interno di un residence dove sono presenti blocchi edilizi della tipologia edilizia a schiera; l'accesso principale è da Via Litoranea Ostia/Anzio ma è dotato anche di un accesso pedonale su **** Omissis ****.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 475, Sub. 503, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 159.300,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Litoranea /Via del Pettiroso, 80 -Villino G, interno 27, piano S1

Il contesto ambientale/urbanistico è tipico delle aree residenziali sul litorale marino infatti l'immobile è ubicato all'interno di un residence dove sono presenti blocchi edilizi della tipologia edilizia a schiera; l'accesso principale è da **** Omissis ****.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 475, Sub. 503, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 105.300,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 103/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 159.300,00



Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Litoranea /Via del Pettiroso, 80 -Villino G, interno 27, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 475, Sub. 503, Categoria A7	Superficie	145,90 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare internamente è in buono stato di conservazione, l'incuria del tempo ha danneggiato in modo significativo più l'area esterna a giardino.		
Descrizione:	Il contesto ambientale/urbanistico è tipico delle aree residenziali sul litorale marino infatti l'immobile è ubicato all'interno di un residence dove sono presenti blocchi edilizi della tipologia edilizia a schiera; l'accesso principale è da Via Litoranea Ostia/Anzio ma è dotato anche di un accesso pedonale su **** Omissis ****.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 105.300,00

Bene N° 2 - Villetta

Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Litoranea /Via del Pettiroso, 80 -Villino G, interno 27, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 475, Sub. 503, Categoria A7	Superficie	160,90 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare internamente non è in buono stato di conservazione data anche l'ubicazione parzialmente interrata, la limitata superficie finestrata quindi presenta numerosi fenomeni di umidità. L'incuria del tempo ha danneggiato in modo significativo anche l'area esterna a giardino.		
Descrizione:	Il contesto ambientale/urbanistico è tipico delle aree residenziali sul litorale marino infatti l'immobile è ubicato all'interno di un residence dove sono presenti blocchi edilizi della tipologia edilizia a schiera; l'accesso principale è da **** Omissis ****.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

