

# TRIBUNALE DI VELLETRI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Guidi Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 163/2024 del R.G.E.

promossa da

Contro

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



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti .....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 163/2024 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 143.000,00</b> .....	15



In data 14/05/2024, il sottoscritto Ing. Guidi Claudia, con studio in Via Menotti Garibaldi, 15 - 00049 - Velletri (RM), email [guidiclaudia@inwind.it](mailto:guidiclaudia@inwind.it), PEC [cl.guidi@pec.ording.roma.it](mailto:cl.guidi@pec.ording.roma.it), Tel. 06 98 182 946, Fax 06 98 182 946, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Verona 62, interno 6, piano T-1

L'immobile è una villetta porzione di bifamiliare articolata in piano terra e primo con giardino, parte di un complesso di residenziale composto da tre bifamiliari ed una unifamiliare. L'abitazione ricade in via Verona, una traversa del viale Nuova California, abbastanza vicina alle principali arterie di collegamento al centro cittadino e al litorale, in una zona a carattere prettamente residenziale e prossima al mare. Trattasi di costruzione di due piani fuori terra con destinazione d'uso residenziale al piano terra e non residenziale /servizi al piano superiore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 21/06/2024 assieme al custode nominato IVG di Roma, alla presenza dell'esecutata.

L'abitazione, oggetto di esecuzione, è ubicata in una zona periferica del comune di Ardea, ben servita dai servizi pubblici e vicina alle principali linee di collegamento con Roma. L'abitazione, a cui si accede da accesso esclusivo presso l'area scoperta giardino, è composta da: soggiorno, cucina e bagno al piano terra, con portico sulla zona di ingresso, un bagno e due camere da letto al piano primo (al posto dei locali lavatoio e stenditoio previsti da progetto), con una delle due stanze ricavata nel sottotetto non praticabile, ed un terrazzo.

La superficie utile dell'immobile allo stato attuale è pari a circa 68,00 mq. mentre la superficie utile non residenziale del portico e del terrazzo è pari rispettivamente a 10,50 mq. e 7,30 mq.

Si segnala che la superficie utile regolare tuttavia corrisponde a 36,00 mq residenziali del piano terra e a 11,00 mq di locali di servizio al piano primo.

La superficie totale lorda è di mq. 47,40 al piano terra e 12,90 mq non residenziali al piano primo (si considera solo la zona regolare). La superficie del giardino è pari a mq. 143,00.

Tutte le superfici sono facilmente riscontrabili dalla planimetria dello stato dei luoghi redatta dalla scrivente, dove sono evidenziate anche le porzioni del piano primo non regolari.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Verona 62, interno 6, piano T-1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nella relazione preliminare il delegato dal GE dott.ssa Fabiola Giorgi dichiara che: *"La certificazione notarile relativa agli immobili pignorati di cui all'art. 567 c.p.c. è stata depositata nei termini di legge in via telematica in data 06.05.2024"*

Per ogni ulteriore approfondimento si rimanda al documento citato ed al certificato notarile, entrambi allegati alla presente.

Tra gli allegati sono inoltre presenti la nota di trascrizione del pignoramento e l'atto di provenienza dell'immobile acquisito dalla scrivente.

### 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 separazione legale dei beni.

Il regime patrimoniale dell'esecutata si evince dalla certificazione notarile ma anche dall'atto di compravendita 31649-2006, acquisito dalla scrivente e riportato tra gli allegati.

L'atto notarile di provenienza del 28.07.2006, rep. n. 25529 del Notaio Roberto Centini di Albano Laziale (RM), è stato acquisito dalla scrivente e riportato tra gli allegati; da tale documento si evince la piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare e il regime patrimoniale della debitrice.

### CONFINI

Il bene confina con il sub 501, il sub 503 su due lati ed il sub 1 distacco su via Verona, salvo altri.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino piano terra	36,00 mq	47,40 mq	1	47,40 mq	2,70 m	T
Soffitta	11,00 mq	12,90 mq	0,50	6,45 mq	2,30 m	1
Portico	10,50 mq	10,50 mq	0,40	4,20 mq	2,70 m	T
Terrazza	7,30 mq	7,30 mq	0,25	1,82 mq	0,00 m	1
Area scoperta pavimentata	3,20 mq	3,20 mq	0,20	0,64 mq	0,00 m	T
Giardino	143,00 mq	143,00 mq	0,18	25,74 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>86,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>86,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il piano primo è costituito da un vano sottotetto non abitabile - mansarda, difforme da quanto autorizzato e rappresentato nel grafico di progetto. Allo stato attuale oltre ai due vani stenditoio e lavatoio graficizzati, che risultano cambiati sia nella destinazione d'uso che nella consistenza, risulta presente un'intera porzione adibita a camera da letto ricavata nel sottotetto nella parte non praticabile dello stesso. Di tali circostanze, già anticipate in premessa, si dirà meglio nella parte relativa alla regolarità.

I vani che risultano legittimi vengono ragguagliati con il relativo coefficiente mentre quelli non regolari non vengono conteggiati.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/01/2003 al 26/10/2003	***** Omissis *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 4143, Sub. 15 Categoria A7 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 61 mq Rendita € 406,71 Piano T - 1 Graffato 8
Dal 27/10/2003 al 28/07/2006	***** Omissis *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 4143, Sub. 15 Categoria A7 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 61 mq Rendita € 406,71 Piano T - 1 Graffato 8



Dal 28/07/2006 al 14/06/2024	***** Omissis *****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 4143, Sub. 15 Categoria A7 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 61 mq Rendita € 406,71 Piano T - 1 Graffato 8
------------------------------	---------------------	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	4143	15		A7	2	3,5	61 mq	406,71 €	T - 1	8

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria in atti come verificabile dal confronto della planimetria con la tavola di rilievo.

In particolare al piano terra la stanza da letto è stata sostituita dalla cucina; al piano primo servizi di fatto è presente un bagno al posto del locale lavatoio ed una camera al posto del locale stenditoio, peraltro di maggiore consistenza dello stesso in ampliamento; infine è presente una stanza da letto in una zona del sottotetto non praticabile.

La sottoscritta non ha ritenuto di dover riprodurre una nuova planimetria aggiornata in quanto l'immobile deve essere riportato allo stato legittimo, con i dovuti ripristini così da ritornare alla conformità con la planimetria dell'appartamento in atti.

Tale planimetria in atti è allegata alla relazione assieme alla visura storica dell'immobile, all'elaborato planimetrico e all'estratto di mappa. Si riporta anche la visura della particella 4143 del foglio 47 al catasto terreni.

Infine si precisa che è stata effettuata istanza del 03/09/2024, numero pratica RM051056, per variazione di toponomastica per aggiornare il civico da snc al n. 62 riscontrato sui luoghi, che ha prodotto l'aggiornamento richiesto degli atti del catasto, da cui la visura catastale aggiornata; il tutto viene riportato nell'allegato F.

### STATO CONSERVATIVO

Vista la recente epoca di costruzione lo stato conservativo può ritenersi buono sia per gli interni che per le zone esterne, tuttavia le facciate esterne necessiterebbero di una ripresa di alcuni elementi, come i frontalini del terrazzo ed i cornicioni del tetto ed anche di rifacimento/pitture generali, infatti si nota uno stacco dall'altra porzione di bifamiliare dove le pitture sono state oggetto di manutenzione, come riscontrabile dalla documentazione fotografica.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni si limitano alle zone comuni di natura condominiale, trattandosi di porzione di villetta bifamiliare inserita in un gruppo di edifici simili, oltre che agli impianti in condominio, come il pozzo comune per irrigazione e il sistema delle acque di scarico, come dichiarato dalla debitrice in occasione del sopralluogo.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'UTC, interrogato su eventuali vincoli indicati dal quesito, ha fornito risposta negativa, a meno degli usi civici per i quali si è riscontrata l'esistenza dell'uso civico privato. La ricerca presso l'UTC ha consentito di appurare la presenza della pratica n. 585/06 prot.18618 del 21/04/2006 a nome \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* , consegnata in copia alla scrivente. La sottoscritta ha richiesto chiarimenti in merito alla eventuale liquidazione dell'uso civico e l'Ufficio ha così risposto: *"Facendo seguito alla Vs. richiesta si dichiara che la pratica relativa al f. 47 p.lla 4143 (ex 2271) risulta non liquidata ma sulla stessa è stata prodotta una perizia che certificava il capitale di liquidazione dell'epoca, si precisa che ad oggi le tariffe sono diverse e che per il proseguimento dell'iter di approvazione si dovrebbe procedere alla redazione di una nuova perizia che aggiorni il calcolo del capitale di liquidazione dell'uso civico."*

Di conseguenza si possono ritenere evasi i diritti già versati all'Ufficio con tale pratica mentre la stima del nuovo importo da corrispondere per la liquidazione è pari a € 668,00, con possibilità che l'Ufficio permetta di recuperare gli importi già versati.

Il suddetto riscontro è riportato nell'allegato specifico assieme alla pratica n. 585/06.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La villetta in esame ricade nel complesso di più edifici della stessa tipologia, ovvero 4 corpi di fabbrica che ospitano 7 villini di due piani fuoriterza adibiti ad abitazione, di cui il piano terra a destinazione residenziale ed il piano primo a servizi, con copertura a tetto a falde inclinate. La struttura portante è costituita da una gabbia in conglomerato cementizio armato con pilastri, travi e solai gettati in opera. Le fondazioni sono del tipo superficiale a travi continue; i solai sono in laterocemento. Gli edifici sono civilmente intonacati e tinteggiati come riscontrabile dalla documentazione fotografica. Circa gli interni le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. La pavimentazione è in parquet nel soggiorno e grès porcellanato in cucina e nel bagno, al piano primo in gres, omogenea in tutta l'abitazione. Il bagno al piano terra è dotato di accessori igienico sanitari normali bianchi, rivestimenti alle pareti e box doccia. Il bagno al piano primo ha finiture simili ma con doccia.

Gli infissi interni sono con finitura legno e doppio vetro; alle finestre e porta finestre sono presenti le persiane in ferro verniciate a smalto di colore verde, in una finestra del soggiorno è presente una grata.

La scala interna è in muratura, rivestita in granito, con corrimano in legno. La corte esterna è parzialmente pavimentata in porfido. Gli impianti sono di tipo tradizionale sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori a parete ma manca la caldaia. Attualmente viene fatto uso di bombola del gas anche se la strada è servita del servizio del gas di città.

In soggiorno è presente un condizionatore.

Non sono state fornite certificazioni degli impianti sebbene la scrivente le abbia richieste all'esecutata. L'approvvigionamento idrico avviene da rete pubblica, così come l'allaccio in pubblica fognatura.

Il cancello carrabile è con apertura elettrificata ma non funzionante, così come il videocitofono; in generale tutta l'impiantistica della villetta ha bisogno di una revisione, come dichiarato dalla debitrice e riscontrato sui luoghi.



**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile è occupato dalla debitrice e dal proprio nucleo familiare, come anche riscontrabile dal verbale delle operazioni peritali allegato alla perizia.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>27/10/2003</b> al <b>28/07/2006</b>	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonio Oliva di Roma	27/10/2003	16283	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2	30/10/2003	32456	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>28/07/2006</b>	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Centini	28/07/2006	25529	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2	01/08/2006	314649	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



Il delegato dal GE nella propria relazione, al punto 5) dichiara che "La certificazione notarile relativa agli immobili pignorati, di cui all'art. 567 c.p.c., copre l'intero ventennio."

Al successivo punto 6) il delegato precisa: "L'esecutata, Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzata, risulta proprietaria dell'immobile oggetto di pignoramento in forza di:

- atto di compravendita del 28.07.2006, rep. n. 25529, ai rogiti Notaio Roberto Centini di Albano Laziale (RM), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 01.08.2006 alla formalità n. 314649, con il quale la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistava dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Roma il 21.04.1983, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

Alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del 27.10.2003, rep. n. 16283, ai rogiti Notaio Antonio Oliva di Roma, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 30.10.2003 alla formalità n. 32456 con il quale la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistava dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare."

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 02/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario di anni 30  
Iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il 01/08/2006  
Reg. gen. 13866 - Reg. part. 13866  
Importo: € 645.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 215.000,00

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il 26/04/2024  
Reg. gen. 17027 - Reg. part. 17027  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

Le formalità riportate sono state desunte dalla relazione dal delegato dal GE al punto 7) nonché dalla certificazione notarile. Per ogni ulteriore approfondimento si rimanda ai documenti citati, entrambi allegati alla presente.

## NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore Generale, approvato con DGR n. 5192 del 1/8/1984, l'area su cui sorge il fabbricato risulta in Zona B di completamento residenziale, sottozona B7. Si allegano gli stralci delle norme tecniche di attuazione e della tavola B di PRG.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Sono presenti diritti demaniali o usi civici, come illustrato nel paragrafo specifico.

In data 11/07/2024 la scrivente si è recata presso l'UTC di Ardea per espletare accesso agli atti, previo inoltra della specifica istanza. In tale occasione si è potuta visionare la pratica n. 177/2001 in quanto il complesso in cui ricade l'immobile oggetto di stima è stato costruito in virtù di concessione edilizia n. 177/2001 prot 45834 rilasciata dal Comune di Ardea il 27/12/2001.

Sono stati acquisiti in copia i seguenti titoli/documenti edilizi:

- concessione edilizia prot 45834 rilasciata dal Comune di Ardea il 27/12/2001 con relativo elaborato grafico;
- comunicazioni di fine lavori, prot. 432 e 45755 del 11/12/2003, con contestuale richiesta di certificato di abitabilità, non rilasciato in quanto non presente agli atti;
- atto d'obbligo repertorio 13.482 raccolta n.8.083 del 23/11/2001.

Tutti i documenti citati vengono riportati nell'Allegato G.

La sottoscritta ha provveduto a formulare diversi quesiti all'Ufficio ed in particolare è stata verificata la situazione del piano primo sottotetto. Lo stato dei luoghi rappresentato nella planimetria di rilievo rivela la modifica del piano terra, dove al posto della stanza da letto c'è una cucina, mentre il piano primo con destinazione servizi da progetto è stato ampliato, ricavando maggiori superfici nel sottotetto con la realizzazione di un bagno e di due stanze da letto, il tutto al posto del locale lavatoio e del locale stenditoio previsti in progetto.

La situazione è ben rappresentata nella planimetria di rilievo, con evidenziate le superfici in ampliamento. Risulta essere stata realizzata anche una finestra nella stanza da letto ricavata nel sottotetto non praticabile, con modifica del prospetto. Per tali abusi non risultano essere state presentate pratiche edilizie presso l'UTC di Ardea.

Gli abusi descritti, ampliamenti e cambi di destinazione d'uso, si ritengono non sanabili, mancando la rispondenza al progetto approvato e alla normativa edilizia, pertanto si ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi originario.

In merito alla presenza di usi civici sulla particella del foglio 47 n 4143, si rimanda al paragrafo specifico.

### **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.



Si precisa che non sono state rinvenute nè consegnate certificazioni degli impianti al momento dell'accesso.

In tale circostanza è stata appurata la necessità di una revisione generale di tutta l'impiantistica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

La tipologia di immobile è quella del villino porzione di costruzione bifamiliare in un complesso di 7 villini e pertanto non rientra necessariamente nella casistica del condominio. Al momento del sopralluogo è stata accertata la mancanza del Condominio come dichiarato anche dall'esecutata, di conseguenza non sono presenti vincoli od oneri condominiali in quanto non risulta condominio costituito.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata ad Ardea (RM) - Via Verona 62, interno 6, piano T-1  
L'immobile è una villetta porzione di bifamiliare articolata in piano terra e primo con giardino, parte di un complesso di residenziale composto da tre bifamiliari e una unifamiliare. L'abitazione ricade in via Verona, una traversa del viale Nuova California, abbastanza vicina alle principali arterie di collegamento al centro cittadino e al litorale, in una zona a carattere prettamente residenziale e non lontano dal litorale. Trattasi di costruzione di due piani fuori terra con destinazione d'uso residenziale al piano terra e non residenziale /servizi al piano superiore.  
Identificato al catasto Fabbricati  
- Fg. 47, Part. 4143, Sub. 15, Categoria A7, Graffato 8  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore provvisorio di stima del bene: € 155.250,00

### DEFINIZIONE DEL VALORE DEL LOTTO

In linea generale la valutazione dei beni consiste nella determinazione del valore "di mercato" detto anche valore venale. Il più probabile valore di mercato viene definito come la più probabile somma di moneta con la quale può essere scambiato il bene oggetto della stima in un determinato mercato e ad un certo tempo. Fra i vari metodi è stato scelto quello comparativo diretto o stima "sintetica". Questo metodo permette di comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri tecnici (superfici, numero di vani) o economici (canone, reddito imponibile). Come nella normale prassi si ritiene opportuno adoperare il prezzo per metro quadro di superficie lorda, e non quella netta utile calpestabile, in riferimento ai valori opportuni per la zona specifica, con considerazioni che tengano conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene. Le superfici calpestabili possono essere desunte dalla planimetria di rilievo, così come sono state riportate precedentemente, mentre ai fini della stima si utilizzeranno le superfici lorde commerciali, calcolate con i criteri riportati più avanti. Al fine della commerciabilità della proprietà, si terrà conto dell'epoca di



costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione, dell'ubicazione e del tipo di finiture.

### STIMA SINTETICA

Le superfici lorde commerciali, utili per la stima sintetica, vengono ottenute da un computo che avviene secondo il seguente criterio: a) 100% delle superfici calpestabili; b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti; c) nel caso di unità immobiliare ricadente in edificio con più unità: 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali (i muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25); d) per i balconi, le terrazze e similari, superfici accessorie di ornamento, la superficie si misura fino al contorno esterno; e) La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Per la determinazione del valore di mercato la sottoscritta ha reperito gli stralci delle rilevazioni dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2023, per la zona meglio assimilabile a quella specifica, per le abitazioni di tipologia ville e villini in stato di conservazione normale, riporta i valori min e max pari a €/mq 1.300,00 e €/mq 1.950,00 per la zona Nuova Florida.

Considerando la specifica realtà dell'abitazione, nella zona residenziale con posizione buona e abbastanza prossima al mare, panoramicità media, la tipologia del bene a carattere residenziale e taglio buono, lo stato discreto di conservazione e manutenzione generale e il buono stato degli interni, nonostante i necessari ripristini da apportare, ai fini della stima è possibile applicare un valore intermedio a quelli indicati dal listino e pari a €/mq 1800,00. Successivamente si terrà conto degli aspetti trattati nel paragrafo della regolarità urbanistica, ovvero la presenza di abusi ed i necessari ripristini, con il relativo deprezzamento nella parte finale della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ardea (RM) - Via Verona 62, interno 6, piano T-1	86,25 mq	1.800,00 €/mq	€ 155.250,00	100,00%	€ 155.250,00
Valore di stima:					€ 155.250,00

Valore provvisorio di stima: € 155.250,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
spese per i ripristini necessari alla conformità edilizia	8,00	%

**Valore finale di stima: € 142.830,00 arrotondabile a € 143.000,00**

Il deprezzamento è stato valutato in relazione ai costi che l'aggiudicatario dovrà affrontare per le opere di ripristino allo stato legittimo, ovvero per riportare il piano primo servizi alla giusta



destinazione con le tamponature idonee alla consistenza da progetto e la chiusura della finestra sul prospetto, oltre agli adeguamenti del piano terra.

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 05/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Guidi Claudia

#### LISTA DEGLI ALLEGATI

- A. Verbale delle operazioni peritali;
- B. Certificazione notarile Notaio Falcioni;
- C. Nota di trascrizione pignoramento;
- D. Relazione preliminare dott.ssa Giorgi;
- E. Atto di compravendita Notaio Centini;
- F. Documentazione Catastale;
- G. Documentazione UTC di Ardea;
- H. Riscontro usi civici;
- I. Documentazione fotografica;
- J. Tavola grafica - planimetria di rilievo;
- K. Stralcio PRG e NTA;
- L. Listino OMI 2 semestre 2023;
- M. Copia invio della relazione alle parti tramite e-mail PEC;



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata ad Ardea (RM) - Via Verona 62, interno 6, piano T-1

L'immobile è una villetta porzione di bifamiliare articolata in piano terra e primo con giardino, parte di un complesso di residenziale composto da tre bifamiliari e una unifamiliare. L'abitazione ricade in via Verona, una traversa del viale Nuova California, abbastanza vicina alle principali arterie di collegamento al centro cittadino e al litorale, in una zona a carattere prettamente residenziale e non lontano dal litorale. Trattasi di costruzione di due piani fuori terra con destinazione d'uso residenziale al piano terra e non residenziale /servizi al piano superiore.



Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 47, Part. 4143, Sub. 15, Categoria A7, Graffato sub 8



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

Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale, approvato con DGR n. 5192 del 1/8/1984, l'area su cui sorge il fabbricato risulta in Zona B di completamento residenziale, sottozona B7. Si allegano gli stralci delle norme tecniche di attuazione e della tavola B di PRG.

Per la regolarità edilizia si rendono necessari dei ripristini come meglio descritto in perizia.



**Prezzo base d'asta: € 143.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 163/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 143.000,00**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - Via Verona 62, interno 6, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati  - Fg. 47, Part. 4143, Sub. 15, Categoria A7, Graffato 8	<b>Superficie</b>	86,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Vista la recente epoca di costruzione lo stato conservativo può ritenersi buono sia per gli interni che per le zone esterne, tuttavia le facciate esterne necessiterebbero di una ripresa di alcuni elementi, come i frontalini del terrazzo ed i cornicioni del tetto ed anche di rifacimento/pitture generali, infatti si nota uno stacco dall'altra porzione di bifamiliare dove le pitture sono state oggetto di manutenzione, come riscontrabile dalla documentazione fotografica.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è una villetta porzione di bifamiliare articolata in piano terra e primo con giardino, parte di un complesso di residenziale composto da tre bifamiliari e una unifamiliare. L'abitazione ricade in via Verona, una traversa del viale Nuova California, abbastanza vicina alle principali arterie di collegamento al centro cittadino e al litorale, in una zona a carattere prettamente residenziale e non lontano dal litorale. Trattasi di costruzione di due piani fuori terra con destinazione d'uso residenziale al piano terra e non residenziale /servizi al piano superiore.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutata assieme al suo nucleo familiare, come accertato in occasione del sopralluogo assieme al custode.		
<b>Note</b>	Si rendono necessari dei ripristini come meglio descritto in perizia, finalizzati al raggiungimento della regolarità edilizia.		

