

TRIBUNALE DI VELLETRI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rinaldi Danilo, nell'Esecuzione Immobiliare 186/2024 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
omissis
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

omissis

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti	17
ALLEGATI	20
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 186/2024 del R.G.E.....	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 71.000,00	23



INCARICO

All'udienza del 13/06/2024, il sottoscritto Arch. Rinaldi Danilo, con studio in Via Menotti Garibaldi, 74 - 00049 - Velletri (RM), email arch.rinaldi@hotmail.com, PEC d.rinaldi@pec.archrm.it, Tel. 3485618276, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Metauro 42, int. 4, interno 4, piano T (Coord. Geografiche: 41°34'26.1"N 12°32'59.1"E)





ASTE LOTTO UNICO
GIUDIZIARIE



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Metauro 42, int. 4, interno 4, piano T

DESCRIZIONE

Abitazione con corte esclusiva sita nel Comune di Ardea (RM), in Via Metauro 42, interno 4, in località Tor San Lorenzo.

L'appartamento, posto su un unico piano fuori terra, è composto da un locale di soggiorno, una cucina, una camera da letto, un ripostiglio ed un bagno, per una superficie lorda di circa 50,00 mq;
E' dotato inoltre di corte esclusiva interamente pavimentata di circa 55,00 mq lordi, alla quale si accede mediante un cancello carrabile anch'esso di proprietà esclusiva, dopo aver percorso un piccolo viale in comune con altro interno confinante.

I beni sono contraddistinti in Catasto al Foglio 54, particella 1310, subalterni 5 (corte) e 8 (abitazione) graffiti in visura.

Risulta inoltre bene comune (b.c.n.c.) ai subalterni 5 e 6, il subalterno 1 della medesima particella 1310, avente una superficie di circa 65,00 e corrispondente al viale di accesso in comune con la villetta prospiciente il lotto in oggetto.

La zona nella quale è posizionato l'immobile risulta essere a vocazione prevalentemente residenziale e a carattere estensivo, costituita per lo più da villette plurifamiliari e monofamiliari ad uno o due piani, con buona presenza di parcheggi sulla via pubblica, e la presenza di alcuni servizi in generale quali centri sportivi e scuole.

Si segnala inoltre la distanza dagli stabilimenti balneari di Tor San Lorenzo di circa 2,50 km

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si riporta di seguito un estratto della Relazione Preliminare redatta dall'Avv. delegato di esaminare il fascicolo su incarico del G.E.:

"La Certificazione notarile emessa ai sensi della Legge n. 302/98 e sue modifiche, rilasciata nei termini previsti dal 2° comma Art. 567 c.p.c.", redatta dal Notaio Dottor Vincenzo Calderini iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere, è stata depositata in data 5.06.2024".

[...]

"L'Ufficiale giudiziario ha attestato di avere consegnato al creditore procedente l'atto di pignoramento in data 2.05.2024, il pignoramento è stato iscritto a ruolo in data 14.05.2024 e pertanto nei termini di cui all'art. 557 c.p.c..

L'istanza di vendita è stata depositata in data 5.06.2024.

La notifica dell'atto di precetto è stata effettuata in data 12.01.2024 ai sensi dell'art. 140 c.p.c., non risulta depositato il relativo Avviso di ricevimento.

La notifica dell'atto di pignoramento è stata richiesta una prima volta il 06.03.2024 ed ha avuto esito negativo il 7.03.2024;

è stata richiesta il 27.03.2024 ed ha avuto esito negativo il 29.03.2024;

è stata richiesta il 19.04.2024 ed è stata eseguita ex art. 143 c.p.c. il 22.04.2024".

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)

CONFINI

L'immobile confina con il sub. 1 (B.C.N.C. ai subb. 5 e 6 - strada di accesso), sub. 2 (interno 3), sub. 6 su due lati e sub. 503 (interno 1) della particella 1310 del foglio 54, salvo altri.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (regolare)	35,75 mq	40,20 mq	1	40,20 mq	2,80 m	Terra
Corte	52,00 mq	55,00 mq	0,18	9,90 mq	0,00 m	Terra
Portico (attualmente chiuso)	9,00 mq	9,50 mq	0,45	4,28 mq	2,80 m	Terra
B.c.n.c. - Sub. 1 (1/2)		65,00 mq	0,05	3,25 mq	0,00 m	Terra
Superficie convenzionale complessiva:				57,63 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che le superfici sopra riportate risultano essere quelle regolarmente assentite o ripristinabili come da progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 137/90 rilasciata dal Comune di Ardea e non quelle effettivamente rilevate dallo scrivente presso l'immobile.

Tale distinguo è da ritenersi necessario ai fini della stima del bene e della redazione della presente perizia.

Le superfici regolarmente autorizzate con apposito titolo edilizio possono risultare quindi difformi sia in diminuzione sia in maggiorazione dalla reale consistenza, come meglio evidenziato nella sezione "Regolarità edilizia" della presente relazione e sulle tavole allegate alla presente CTU (cfr. Allegati 4 e 5).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/1991 al 29/07/1991	**omissis**	Catasto Fabbricati Fig. 54, Part. 1310, Sub. 8 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3,5 vani Piano T Graffato 5
Dal 29/07/1991 al 13/06/2000	**omissis**	Catasto Fabbricati Fig. 54, Part. 1310, Sub. 8 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3,5 vani Piano T Graffato 5
Dal 13/06/2000 al 24/05/2005	**omissis**	Catasto Fabbricati Fig. 54, Part. 1310, Sub. 8 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 469,98 Piano T Graffato 5
Dal 24/05/2005 al 18/06/2024	**omissis**	Catasto Fabbricati Fig. 54, Part. 1310, Sub. 5 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 44 mq Rendita € 469,98 Piano T 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
	54	1310	5 8		A7	3	3,5 vani	44 mq	469,98 €	T

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'esame della planimetria catastale in atti dell'Agenzia delle Entrate, non risulta ci sia perfetta corrispondenza tra lo stato rilevato dallo scrivente e l'ultima planimetria catastale. Nello specifico non risulta aggiornato in planimetria l'ampliamento della cubatura della zona del portico, attualmente utilizzata come cucina e le variazioni interne all'abitazione (tramezzature).

A parere dello scrivente, in quanto non sono sanabili gli abusi relativi all'ampliamento del portico antistante l'abitazione, ed in quanto andrà per esso ripristinato lo stato dei luoghi autorizzato con Concessione Edilizia 137/90 del 19/02/1991, non occorre aggiornare la planimetria catastale in atti del Catasto.

La planimetria catastale potrà quindi essere aggiornata mediante presentazione di un DO.C.FA. solo a seguito delle opera di ripristino sopra accennate.

Per tale motive lo scrivente si esime dal procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo generale, sia internamente, sia esternamente.

Si segnala la manifestazione di condensa interna ai locali abitativi, sia sulle pareti, sia sui soffitti, soprattutto in prossimità dei ponti termici (giunzioni solaio/muro, telai delle finestre, struttura a travi dei solai, etc.) ad indicare una scarsa coibentazione dell'involucro ed una insufficiente ventilazione dei locali.

PARTI COMUNI

Risulta accatastato come bene comune non censibile ai subalterni 5 e 6, il **Subalterno 1 (strada di accesso al lotto) della Particella 1310, del Foglio 54.**

Dall'Atto di compravendita allegato (Racc. 13407, Per. 114307) risultano "pro-quota" tutti i diritti pari a 334/1000 all'immobile venduto spettanti sulle porzioni condominiali del villino cui appartiene".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni:

Non ispezionabili;

Esposizione:

Sud, Ovest;

Altezza interna utile:

Variabile nelle zone a spiovente da 2,50m a 3,60m; presenza di controsoffitti nel soggiorno con altezza da 2,97m a 3,10m; h. 2,80m l'ingresso/cucina;

Strutture verticali:

In parte a pilastri, in parte in muratura sp. 20-22cm;

Solai:

In laterocemento;

Copertura:

In laterocemento, a una falda inclinata, facente parte di fabbricato quadrifamiliare di maggiore grandezza;

Manto di copertura:

Tegole laterizio non coibentato, tegole tipo portoghese;

Pareti esterne:

Intonacate e tinteggiate di bianco;

Pareti interne:

Intonacate e tinteggiate con colori chiari;

Pavimentazione interna:

In gres formato 33 x 33cm; bagno in gres formato 20 x 20cm;

Infissi esterni:

Alcuni in alluminio bianco e vetro singolo, altri in alluminio anodizzato e vetro singolo; portafinestra in alluminio al posto del portoncino di ingresso; inferriate in ferro;

Infissi interni:

Alcuni con ante al battente in legno tamburato, altre scorrevoli con cassonetti e pannelli in legno tamburato;



Impianto elettrico:

Sottotraccia a 220 V; quadro elettrico con interruttori magnetotermici separati; faretti led nei controsoffitti;

Impianto idrico:

Sottotraccia; scarico in pubblica fognatura;

Impianto termico:

Caldaia standard 24kW e radiatori in alluminio; split o termoconvettore nell'ingresso/cucina;

Altri impianti:

Nessuno da segnalare;

Terreno esclusivo:

Corte interamente pavimentata;

Posto auto:

Possibilità di parcheggiare all'interno della corte esclusiva;

Soffitta, cantina o simili:

Nessuno;

Dotazioni condominiali:

Condominio non costituito;

Altro:

Cancello carrabile con apertura manuale;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato dai sig.ri ****omissis****, senza titolo.



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1991	**omissis**	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio La Gioia	29/07/1991	10359	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 13/06/2000	**omissis**	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Riccardi D'Adamo Enzo	13/06/2000	41407	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	22/06/2000	25235	16486
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 24/05/2005	**omissis**	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sammartano Salvatore	24/05/2005	114307	13407
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	27/05/2005	344188	19374
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		



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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 27/05/2005
Reg. gen. 34419 - Reg. part. 9704
Quota: 1/1 di piena proprietà
Importo: € 211.200,00
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Capitale: € 105.600,00
Rogante: Sammartano Salvatore
Data: 24/05/2005
N° repertorio: 114308
N° raccolta: 13408
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2006
Reg. gen. 54715 - Reg. part. 14284
Quota: 1/1 di piena proprietà
Importo: € 280.000,00
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Sammartano Stefano
Data: 03/08/2006
N° repertorio: 17838
N° raccolta: 8133

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Tribunale di Velletri il 23/05/2024
Reg. gen. 27989 - Reg. part. 20679
Quota: 1/1 di piena proprietà
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****

N.B. Si rimanda alla lettura della Relazione Preliminare curate dal professionista delegato per l'esame della documentazione ipocatastale per quanto riguarda ulteriori precisazioni in merito allo stato delle Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli in capo all'esecutato.

L'immobile ricade all'interno delle zone "B - Completamento Residenziale", sottozona "B6" del Piano Regolatore

Generale del Comune di Ardea, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 5192 del 1° Agosto 1984 e successivi aggiornamenti, normate dall'articolo 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., del quale si riporta un estratto:

[...]

1. La zona comprende parte dei perimetri dei centri urbani ai sensi della legge 765/1967 ove l'edilizia esistente risulta prevalente rispetto ai lotti interclusi ineditificati.

2. omissis

3. omissis

[...]

4. Nella zona, sugli edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ristrutturazione interna e su singole unità immobiliari.

Per quanto attiene gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuove costruzioni, si applicano le prescrizioni contenute nel presente articolo con le modalità di attuazione e gli indici urbanistici ed edilizi riportate rispettivamente nelle otto sottozone elencate.

la Sottozona "B6", che comprende al suo interno l'immobile in oggetto, è regolamentata in particolare dall'articolo 21, ai punti 17 e 18 delle norme tecniche, del quale si riporta un ulteriore breve estratto:

[...]

Sottozona B6

17. Riguarda le parti maggiormente edificate e parzialmente dotate di opere di urbanizzazione nelle lottizzazioni denominate "Nuova California", "Colle Romito" e "Lupetta mare".

18. Le modalità di intervento preventivo e diretto sono disciplinate dal successivo art. 23.

Gli indici urbanistici ed edilizi della sottozona sono i seguenti:

a) Indice di fabbricabilità territoriale, $I_t = 0,40$ mc/mq;

b) Indice di fabbricabilità fondiario, $I_f = 0,60$ mc/mq;

c) Altezza massima, $H = 7,50$ ml.

d) Area da riservare per servizi pubblici di cui al successivo art. 26, nella misura di 24 mq per ogni 80 mc costruibili e costruiti.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile risulta edificato in forza di **Concessione Edilizia n. 137/90, prot. 22400 rilasciata dal Comune di Ardea il 19/02/1991 alla**

All'interno del fascicolo comunale non risulta presente la Certificazione di Abitabilità/Agibilità, neanche parziale relativa all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Non sono presenti gli Usi Civici, **rilasciati con Determina n. 175/13 del 22/11/2013** come comunicato allo scrivente dall'Ufficio Usi Civici del Comune di Ardea.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Non sussiste piena conformità tra lo stato dei luoghi rilevato ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Nello specifico, si riscontrano le seguenti difformità (graficamente descritte nell'Allegato 5. "Tavola di confronto tra stato rilevato e ultimo titolo edilizio" della presente Perizia):

1. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (SPOSTAMENTO TRAMEZZATURE, PORTE INTERNE, DISPOSIZIONE STANZE E ANGOLO COTTURA, ETC.);

2. AUMENTO DI CUBATURA E SUPERFICIE ABITATIVA CON CONTESTUALE MODIFICA AI PROSPETTI DELL'EDIFICIO, GENERATO CON LA CHIUSURA DEL PORTICO ANTISTANTE L'INGRESSO ORIGINARIO (definito Variazione essenziale ai sensi dell'art. 17, comma 1 lett. c) della Legge Regionale 11 agosto 2008, n. 15).

IPOTESI DI SANABILITA':

- Per quanto riguarda opere elencate al punto 1):

A parere dello scrivente, le opere risultano sanabili, in quanto aventi la caratteristica della cosiddetta "doppia conformità", verificatasi cioè quando "l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda" (cfr. art. 37, comma 4 D.P.R. 380/2001; Per queste sarà sufficiente presentare una Cila in Sanatoria (o tardiva) ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001, con contestuale pagamento di sanzione di € 1.000,00 per comunicazione tardiva (cfr. comma 5 dell'art. 6- bis D.P.R. 380/2001).

- Per quanto riguarda invece il punto 2):



Se ne prevede la rimessione in pristino, in quanto prive delle caratteristica di doppia conformità, ovvero realizzabili previa idonea denuncia di inizio lavori, "sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda" (ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001).

L'aumentato volume generato dalla chiusura del portico infatti, non soddisfa i requisiti di conformità né all'epoca attuale, né all'epoca del rilascio del titolo edilizio del 1991, il quale riporta esattamente che la cubatura realizzabile fosse pressoché satura, ovvero mc 546,00 in relazione a quella di progetto di mc 544,67 (indice di fabbricabilità 0.60 mc/mq).

Per la stessa motivazione non risulterebbe applicabile la sanatoria asimmetrica prevista dall'art. 36-bis, comma 1 del D.P.R. 380/2001 come recentemente modificato dal Decreto Legge Salva Casa 2024, convertito con Legge 105/2004.

Il costo presunto per la rimessione in pristino del portico, considerando oneri di smaltimento e trasporto a discarica dei rifiuti, oblazioni a titolo di multa per le opere interne (con contestuale pagamento di sanzione di € 1.000,00 per comunicazione tardiva (cfr. comma 5 dell'art. 6- bis D.P.R. 380/2001), il ripristino delle tamponature e degli infissi come da progetto di Concessione Edilizia 137/91, pratica edilizia, spese tecniche e generali, diritti di istruttoria e segreteria, etc., si può computare orientativamente in euro 8.000,00 circa, ed andrà detratto in fase di stima del bene pignorato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non risulta costituito un condominio.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Metauro 42, int. 4, interno 4, piano T Abitazione con corte esclusiva sita nel Comune di Ardea (RM), in Via Metauro 42, interno 4, in località Tor San Lorenzo. L'appartamento, posto su un unico piano fuori terra, è composto da un locale di soggiorno, una cucina, una camera da letto, un ripostiglio ed un bagno, per una superficie lorda di circa 50,00 mq; E' dotato inoltre di corte esclusiva interamente pavimentata di circa 55,00 mq lordi, alla quale si accede mediante un cancello carrabile anch'esso di proprietà esclusiva, dopo aver percorso un piccolo viale in comune con altro interno confinante. I beni sono contraddistinti in Catasto al Foglio 54, particella 1310, subalterni 5 e 8 graffati. La zona nella quale è posizionato l'immobile risulta essere a vocazione prevalentemente residenziale e a carattere estensivo, costituita per lo più da villette plurifamiliari e monofamiliari ad uno o due piani, con buona presenza di parcheggi sulla via pubblica, e la presenza di alcuni servizi in generale quali centri sportivi e scuole. Si segnala inoltre la distanza dagli stabilimenti balneari di Tor San Lorenzo di circa 2,50 km Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 1310, Sub. 5, Categoria A7, Graffato 8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 71.000,00

Il metodo di stima si compone di due calcoli distinti: la "Stima Analitica", basata sull'indice di capitalizzazione teorico e la "Stima Sintetica", basata sul valore medio al metro quadro degli immobili assimilabili a quello oggetto di stima.

Il valore finale di stima è dato dalla media dei due calcoli ai quali andrà detratto il costo teorico delle spese occorrenti per il ripristino di eventuali abusi edilizi, eventuali pratiche di sanatorie, spese tecniche e oblazioni da valutarsi caso per caso.

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito medio netto annuo;
- eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima.

Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si deterranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di € 4.800,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di € 400,00 mensili).

Le spese medie annue (S) per:

- lavori periodici e straordinari;
- quota annua di ammortamento;
- imposizioni fiscali;

costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 30 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S)

ove: R = € 4.800,00 ed

S = € 4.800,00 x 30 : 100 = € 1.440,00

per cui si avrà:

€ 4.800,00 - € 1.440,00 = € 3.360,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : r = V

ove r = 4,15 % (Saggio di capitalizzazione netto)

V = € 3.360,00 / 0,0415 = € 80.960,00 (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc.

2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano.

3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Immobile con destinazione residenziale.

RIEPILOGO CONSISTENZE:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (regolare)	35,75 mq	40,20 mq	1	40,20 mq	2,80 m	Terra
Corte	52,00 mq	55,00 mq	0,18	9,90 mq	0,00 m	Terra
Portico (attualmente chiuso)	9,00 mq	9,50 mq	0,45	4,28 mq	2,80 m	Terra
B.c.n.c. - Sub. 1 (1/2)		65,00 mq	0,05	3,25 mq	0,00 m	Terra
Superficie convenzionale complessiva:				57,63 mq		

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 57,63

Valore unitario: € 1.400,00

(con € 1.400,00 = Valore medio quotazioni OMI e Borsino Immobiliare, opportunamente ribassato o rialzato tenendo conto dello stato di conservazione/vetustà dell'immobile, dell'anno di costruzione e degli elementi costruttivi che aggiungono o detraggono valore al bene e alle aree comuni)

Valore complessivo stima sintetica =
mq 57,63 x €/mq 1.400,00 = € 80.682,00

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo:

$(€ 80.960,00 + € 80.682,00) : 2 = € 80.820,00$

A detta cifra andranno detratte:

- Le spese tecniche per e le opere edilizie, le oblazioni ed i diritti, etc. meglio descritti nel capitolo "Regolarità Edilizia" della presente perizia, computate orientativamente in € 8.000,00,

- Una percentuale del 2% che tiene conto dell'inapplicabilità della garanzia per vizi dovuti alla vendita forzata (cfr. art. 2922 C.C. "Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa [1490]": computabili orientativamente in $€ 80.820,00 \times 0.02 = € 1.615,00$ per cui si avrà:

$€ 80.820,00 - € 8.000,00 - € 1.615,00 = € 71.205,00$

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 71.000,00 (Euro Settantunomila/00)

VALORE UNITARIO RISULTANTE:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario risultante	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - Via Metauro 42, int. 4, interno 4, piano T	57,63 mq	1.232,00 €/mq	€ 71.000,00	100,00%	€ 71.000,00
				Valore di stima:	€ 71.000,00

Valore di stima: € 71.000,00

Valore finale di stima: € 71.000,00



ALLEGATI

1. *Verbale di sopralluogo*
2. *Titolo di proprietà*
3. *Documentazione catastale*
4. *Rilievo stato dei luoghi*
5. *Tavola di confronto tra stato rilevato e ultimo titolo edilizio*
6. *Inquadramento satellitare*
7. *Documentazione comunale edilizia*
8. *Documentazione fotografica*
9. *Quotazioni immobiliari*
10. *Invio bozza di perizia alle parti*
11. *Perizia versione privacy*

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 21/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rinaldi Danilo

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Metauro 42, int. 4, interno 4, piano T Abitazione con corte esclusiva sita nel Comune di Ardea (RM), in Via Metauro 42, interno 4, in località Tor San Lorenzo. L'appartamento, posto su un unico piano fuori terra, è composto da un locale di soggiorno, una cucina, una camera da letto, un ripostiglio ed un bagno, per una superficie lorda di circa 50,00 mq; E' dotato inoltre di corte esclusiva interamente pavimentata di circa 55,00 mq lordi, alla quale si accede mediante un cancello carrabile anch'esso di proprietà esclusiva, dopo aver percorso un piccolo viale in comune con altro interno confinante. I beni sono contraddistinti in Catasto al Foglio 54, particella 1310, subalterni 5 e 8 graffati. La zona nella quale è posizionato l'immobile risulta essere a vocazione prevalentemente residenziale e a carattere estensivo, costituita per lo più da villette plurifamiliari e monofamiliari ad uno o due piani, con buona presenza di parcheggi sulla via pubblica, e la presenza di alcuni servizi in generale quali centri sportivi e scuole. Si segnala inoltre la distanza dagli stabilimenti balneari di Tor San Lorenzo di circa 2,50 km Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 1310, Sub. 5, Categoria A7, Graffato 8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno delle zone "B - Completamento Residenziale", sottozona "B6" del Piano Regolatore Generale del Comune di Ardea, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 5192 del 1° Agosto 1984 e successivi aggiornamenti, normate dall'articolo 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Non sussiste piena conformità tra lo stato dei luoghi rilevato ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Nello specifico, si riscontrano le seguenti difformità (graficamente descritte nell'Allegato 5. "Tavola di confronto tra stato rilevato e ultimo titolo edilizio" della presente Perizia):

1. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (SPOSTAMENTO TRAMEZZATURE, PORTE INTERNE, DISPOSIZIONE STANZE E ANGOLO COTTURA, ETC.);
2. AUMENTO DI CUBATURA E SUPERFICIE ABITATIVA CON CONTESTUALE MODIFICA AI PROSPETTI DELL'EDIFICIO, GENERATO CON LA CHIUSURA DEL PORTICO ANTISTANTE L'INGRESSO ORIGINARIO (definito Variazione essenziale ai sensi dell'art. 17, comma 1 lett. c) della Legge Regionale 11 agosto 2008, n. 15).

IPOTESI DI SANABILITA':

- Per quanto riguarda opere elencate al punto 1):

A parere dello scrivente, le opere risultano sanabili, in quanto aventi la caratteristica della cosiddetta "doppia conformità", verificatasi cioè quando "l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda" (cfr. art. 37, comma 4 D.P.R. 380/2001; Per queste sarà sufficiente presentare una Cila in Sanatoria (o tardiva) ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001, con contestuale pagamento di sanzione di € 1.000,00 per comunicazione tardiva (cfr. comma 5 dell'art. 6- bis D.P.R. 380/2001).

- Per quanto riguarda invece il punto 2):

Se ne prevede la rimessione in pristino, in quanto prive delle caratteristica di doppia conformità, ovvero realizzabili previa idonea denuncia di inizio lavori, "sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda" (ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001).

L'aumentato volume generato dalla chiusura del portico infatti, non soddisfa i requisiti di conformità né all'epoca attuale, né all'epoca del rilascio del titolo edilizio del 1991, il quale riporta esattamente che la cubatura realizzabile fosse pressoché satura, ovvero mc 546,00 in relazione a quella di progetto di mc 544,67 (indice di fabbricabilità 0.60 mc/mq).

Per la stessa motivazione non risulterebbe applicabile la sanatoria asimmetrica prevista dall'art. 36-bis, comma 1 del D.P.R. 380/2001 come recentemente modificato dal Decreto Legge Salva Casa 2024, convertito con Legge 105/2004

Prezzo base d'asta: € 71.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 186/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Metauro 42, int. 4, interno 4, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 1310, Sub. 5, Categoria A7, Graffato 8	Superficie	54,38 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo generale, sia internamente, sia esternamente. Si segnala la manifestazione di condensa interna ai locali abitativi, sia sulle pareti, sia sui soffitti, soprattutto in prossimità dei ponti termici (giunzioni solaio/muro, telai delle finestre, struttura a travi dei solai, etc.) ad indicare una scarsa coibentazione dell'involucro ed una insufficiente ventilazione dei locali.		
Descrizione:	Abitazione con corte esclusiva sita nel Comune di Ardea (RM), in Via Metauro 42, interno 4, in località Tor San Lorenzo. L'appartamento, posto su un unico piano fuori terra, è composto da un locale di soggiorno, una cucina, una camera da letto, un ripostiglio ed un bagno, per una superficie lorda di circa 50,00 mq; E' dotato inoltre di corte esclusiva interamente pavimentata di circa 55,00 mq lordi, alla quale si accede mediante un cancello carrabile anch'esso di proprietà esclusiva, dopo aver percorso un piccolo viale in comune con altro interno confinante. I beni sono contraddistinti in Catasto al Foglio 54, particella 1310, subalterni 5 e 8 graffati. La zona nella quale è posizionato l'immobile risulta essere a vocazione prevalentemente residenziale e a carattere estensivo, costituita per lo più da villette plurifamiliari e monofamiliari ad uno o due piani, con buona presenza di parcheggi sulla via pubblica, e la presenza di alcuni servizi in generale quali centri sportivi e scuole. Si segnala inoltre la distanza dagli stabilimenti balneari di Tor San Lorenzo di circa 2,50 km		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

