

**TRIBUNALE DI VELLETRI**  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA  
PROCEDURA ESECUTIVA n. 878/2017 R.G.Es.  
(Udienza 16/10/2018)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Parte Procedente**

PROMOSSA DA: **BANCO BPM S.P.A.** con sede in Verona Piazza Nogara, n. 2 rappresentata e difesa dall' Avv. Silvia Cavalcanti del Foro di Latina con studio in via San Carlo da Sezze, n. 118 Scala B, int. 3  
Email: silviacavalcanti@hotmail.it  
Pec: avv.silviacavalcanti@puntopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
**Esecutati**

NEI CONFRONTI DI: [REDACTED] (Proprietà 49/100)

[REDACTED] (Proprietà 2/100)

[REDACTED] (Proprietà 49/100)

Giudice dell'esecuzione: Dott. **E. COLOGNESI**

**APPARTAMENTO con POSTO AUTO SCOPERTO**  
**P.2° int. 6**  
*sito in via Ardea via Bologna n. 230*

**STUDIO TECNICO**

ARCH. ANNA MARIA CAMPAGNA  
via S. Agostino 1° trav. n. 12  
00032 Carpineto Romano (RM)  
C.F. CMPNMR69L48C858I  
P. I.V.A. 07918431003  
Email am.campagna@archiworld.it  
Tel/Fax 069719478  
cell. 3471151317

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Rinviata al

**26.02.2018**

# TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Campagna Anna Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 878/2017 del R.G.E.

promossa da

**BANCO BPM S.P.A.**

Codice fiscale: 09722490969

Partita IVA: 09722490969

Piazza Meda, n. 4

20121 - Milano (RM)

rappresentata e difesa dall'Avv. Silvia CAVALCANTI con studio in via San Carlo da Sezze, n. 118 Scala B Interno 3 LATINA

Email: [silviacavalcanti@hotmail.it](mailto:silviacavalcanti@hotmail.it)

Pec: [avv.silviacavalcanti@puntopec.it](mailto:avv.silviacavalcanti@puntopec.it)

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Come dichiarato dalla [REDACTED] (figlia dell'esecutato) alla data del sopralluogo del 06.11.2018 gli esecutati, in questione, non sono rappresentati e difesi da nessun avvocato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Lotto Unico</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 878/2017 del R.G.E. ....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Lotto Unico</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>



## INCARICO

All'udienza del 05/04/2018, il sottoscritto Arch. Campagna Anna Maria, con studio in Via S. Agostino I Traversa - 00032 - Carpineto Romano (RM), email annama.campagna@gmail.com, PEC am.campagna@pec.archrm.it, Tel. 06 97 19 478, Fax 06 97 19 478, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/04/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene Unico** - Appartamento con Posto Auto scoperto ubicato in Ardea (RM) - via Bologna, n. 230, interno 6, piano 2.



## DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento sito nel Comune di Ardea, in via Bologna n. 230, strada di collegamento tra via Bergamo e via Catania; a circa 500 metri dal Lungomare degli Ardeatini (Vedasi All. 1).

Custode nominato: Avv. Diego PANTALEO

### SOPRALLUOGO

In data 14.08.2018 la scrivente, previa raccomandata inviata alle parti il 02.08.2018, si è recata presso l'immobile, oggetto della presente, per eseguire il rilievo strumentale e fotografico (Vedasi All. 2A) ma non si è presentato nessuno.

Vista la targa, affissa nel vano scala dall'Amministratore di condominio, il Rag. Colangelo Fabio, la scrivente, ha immediatamente inviato una richiesta di collaborazione, al fine di poter contattare i signori, in questione;

Come da nota dell'Amministratore, di cui in precedenza, inviata via email alla scrivente in data 13.09.2018, [REDACTED] sono irreperibili (Vedasi All. 2B).

Pertanto la scrivente ha presentato istanza all'Ill.mo Giudice che in data 27.09.2018 ha autorizzato l'accesso forzoso con l'ausilio del fabbro e della Forza Pubblica nominando anche il custode nella persona dell'Avv. Diego Pantaleo (Vedasi All. 2C).

Il giorno 06.11.2018 alle ore 14:30 la scrivente si è data appuntamento con la Polizia Locale di Ardea, nella persona del [REDACTED] per organizzare il sopralluogo; alle ore 15:00 alla presenza della scrivente, del Fabbro e della Polizia Locale, è iniziato l'accesso forzoso con apertura della serratura del portone di ingresso. Durante l'esecuzione dell'intervento è arrivata la [REDACTED] qualificandosi come la proprietaria dell'immobile nonché figlia dell'esecutato. Purtroppo il lavoro era andato troppo oltre per annullare l'intervento, pertanto il Fabbro è stato costretto a continuare il suo lavoro e quindi è stata sostituita la serratura e riconsegnate le chiavi alla [REDACTED]

La scrivente quindi alla presenza del Vice Comandante [REDACTED] ha eseguito il sopralluogo, strumentale e fotografico, come da Verbale allegato alla presente (Vedasi All. 2D).



## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento con posto auto scoperto ubicato a Ardea (RM) - via Bologna, n. 230, interno 6, piano 2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prodotta in atti, è necessaria ex art. 567 c.p.c. ed è idonea oltre che completa. Nel fascicolo della procedura, infatti è presente la certificazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### TITOLARITÀ

---

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



A tal fine si allega:

- Certificato Notarile redatto dal Notaio Chiara Della Chà (Vedasi All.to 3)
- Relazione Preliminare redatta dall'Avv. Paolo Girolami
- Atto di acquisto a favore dei Sigg.ri esecutati a rogito Notaio Gallelli Domenico di Roma del 20.06.2012 Rep. 145377 (Vedasi All.to 4).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### CONFINI

---

L'immobile in questione confina con appartamento interno 5, con vano scala, con giardino condominiale, salvo altri.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



CONSISTENZA ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO (VEDASI ALL.TO N. 5).

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	98,15 mq	98,15 mq	1,00	102 mq	3.02 ml	2
Balconi	26,10 mq	26,10 mq	0,25	6,52 mq		2
Posto auto scoperto	10,35 mq	10,35 mq	0,20	2,07 mq		T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>110.59 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva arrotondata a:</b>				<b>110.60 mq</b>		

Trattasi di un appartamento, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, all'interno del condominio "VIA BOLOGNA 230". Il fabbricato esternamente si presenta scarsamente rifinito e mantenuto, parte intonacato e tinteggiato di color rosso e parte con cortina, finestre in legno color bianco con avvolgibile in plastica.

Dall'area condominiale, accediamo, attraverso un portoncino in alluminio color oro, al vano scala dove al secondo piano troviamo la UIU in questione.

Un portoncino in legno, immette in un ampio ingresso, dove a sinistra troviamo la cucina e a destra un ampio soggiorno con balcone; un piccolo disimpegno, organizza la zona notte, costituita da due camere, con balcone ciascuna, ed un bagno (Vedasi All. 5).

Il tutto si presenta in discrete condizioni, privo di qualsiasi rifiniture e rivestimento (Vedasi Documentazione fotografica All. 6).

LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE IN OCCASIONE DEL SOPRALLUOGO E' STATA RILEVATA UNA PERDITA NEL BAGNO, COME GIA' FATTO PRESENTE, ALLA SCRIVENTE, DALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedasi Documentazione Catastale All.to 7, costituita come da atto di pignoramento, notificato agli esecutati il 17.10.2017 ex art. 140 del c.p.c. da:

- Estratto di mappa
- Planimetria Fg. 46 Part. 502 sub 6 appartamento
- Visura storica Fg. 46 Part. 502 sub 6

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	502	6		A2	2	6,5	158	688,18	2	

Corrispondenza catastale

CONFRONTANDO LO STATO DI FATTO, CON LA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI DEL CATASTO, NON SONO STATE RISCONTRATE DIFFORMITA' TALI DA RENDERE NECESSARIO L'AGGIORNAMENTO CATASTALE.

LA SCRIVENTE FA NOTARE CHE:

IL SOPRALLUOGO E' STATO ESEGUITO, PER QUANTO RIGUARDA GLI ESECUTATI, ALLA PRESENZA DELLA SIGNORA [REDACTED] LA QUALE CI HA COMUNICATO CHE [REDACTED] E' DECEDUTA PERTANTO OCCORRE REDIGERE LA SUCCESSIONE E SUCCESSIVAMENTE L'AGGIORNAMENTO DELLA INTESTAZIONE CATASTALE.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## STATO CONSERVATIVO

In occasione del sopralluogo del 06.11.2017 (Vedasi All. 2) la scrivente ha potuto verificare che l'immobile risultava occupato dagli esecutati.

L'appartamento si presenta in discrete condizioni con problemi di infiltrazione di umidità o perdita delle conduttura nel locale igienico.

L'esterno del fabbricato intero invece si presenta in pessime condizioni (Vedasi Docum. fotografica All. n. 6).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PARTI COMUNI

Come riportato nell'atto di acquisto del 20.06.2012 Rep. 145377 (Vedasi All. 4) *"la presente vendita viene fatta ed accettata tra le parti nello stato in cui detto immobile si trova, ben noto alla parte acquirente a corpo e non a misura, con tutti gli inerenti diritti, ragioni ed azioni passivi, accessi, accessioni e pertinenze, diritti di comproprietà condominiale, nonché tutti i diritti reali in genere e servitù attive e passive, nulla escluso e riservato e così come posseduto dalla parte venditrice, con la proporzionale comproprietà di tutto quanto per legge, per regolamento di condominio, che la parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare obbligandosi ad osservarlo ed a farlo osservare ai suoi aventi causa"*.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

E' compreso il diritto al parcheggio di una autovettura sulla rampa che conduce al P.S1.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Nell'atto di acquisto del 20.06.2012 rep. 145377 a rogito Notaio Domenico Gallelli (Vedasi All. 4), la parte venditrice dichiara:

- che l'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967;
- che successivamente non sono stati apportati cambiamenti, modifiche o mutamenti di destinazione non conformi alla vigente legislazione edilizia;
- di non aver subito provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della citata legge.

In data 07.06.2018 prot. 34651 il Comune risponde, alla richiesta di accesso agli atti (All.to n. 9), inoltrata dalla scrivente in data 26.04.2018 prot. 26079, che *"la medesima non è evadibile in quanto occorre citare gli estremi della concessione edilizia di cui è possibile recuperare i dati dall'atto di proprietà, di cui in precedenza"*.

PERTANTO LA SCRIVENTE NON E' IN GRADO DI INDICARE I DATI RELATIVI AI TITOLI EDILIZI, NONCHE' LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## STATO DI OCCUPAZIONE

[REDACTED] riportata sul Verbale di sopralluogo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## PROVENIENZE VENTENNALI

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

- [REDACTED]  
Codice fiscale: [REDACTED] residente in Ardea via Bologna n. 230
- [REDACTED] il  
22.02.1962 Codice fiscale: [REDACTED] residente in Ardea via Bologna n. 230  
in regime patrimoniale di comunione legale dei beni
- [REDACTED]  
(EE) il 22.07.1987 Codice fiscale: [REDACTED] residente in Ardea via Bologna n. 230  
libero da vincoli matrimoniali.

In data 20.06.2012 il [REDACTED] vende ai Signori di cui in  
precedenza:

"appartamento posto al piano secondo, distinto con il numero interno 6 composto di tre camere ed accessori; confinante con appartamento interno 5, con vano scala, con giardino condominiale, salvo altri, con diritto posto macchina nell'area della rampa condominiale".

Detta unità immobiliare è censita nel NCEU al Fg. 46 Part. 502 sub 6 (Vedasi All.to n. 7) a rogito Notaio Domenico Gallelli.

**STORICAMENTE**, in senso cronologico inverso, sono riportati gli estremi degli atti di rogito, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà:

- Con Atto di Compravendita Notaio Domenico GALLELLI del **20.06.2012** Rep. 145377 i Sigg.ri [REDACTED] **COMPRANO**, da [REDACTED]
- Con Atto di Compravendita Notaio Carlo Antonio TROJANI di Roma del **30.06.1989** Rep. 18098 il Sig. [REDACTED] a piena proprietà dell'immobile in oggetto.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### *Oneri di cancellazione*

Vedasi certificato Notarile redatto dal Notaio Chiara Della Chà.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscrizione contro del 03.07.2012  
Reg. Gen. 30551  
Reg. Part. 4286  
A favore di BANCO POPOLARE SOC. COOP. - C.F. 03700430238
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascrizione contro del 29.11.2017  
Reg. Gen. 55774  
Reg. Part. 38361  
A favore di BANCO BPM S.P.A. - C.F. 09722490969

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di immobile sito secondo il PRG in vigore nel Comune di Ardea in zona "B" di Completamento Residenziale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA



La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Nell'atto di acquisto del 20.06.2012 rep. 145377 a rogito Notaio Domenico Gallelli, la parte venditrice dichiara:

- che l'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967;
- che successivamente non sono stati apportati cambiamenti, modifiche o mutamenti di destinazione non conformi alla vigente legislazione edilizia;
- di non aver subito provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della citata legge.



In data 07.06.2018 prot. 34651 il Comune risponde, alla richiesta di accesso agli atti (All.to n. 8), inoltrata dalla scrivente in data 26.04.2018 prot. 26079, che "la medesima non è evadibile in quanto occorre citare gli estremi della concessione edilizia di cui è possibile recuperare i dati dall'atto di proprietà, di cui in precedenza".

**PERTANTO LA SCRIVENTE NON E' IN GRADO DI INDICARE I DATI RELATIVI AI TITOLI EDILIZI, NONCHE' LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.**

LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE:

- NON E' STATO POSSIBILE CONFRONTARE LO STATO DI FATTO CON IL PROGETTO APPROVATO DAL COMUNE
- CONFRONTANDO LO STATO DI FATTO CON LA PLANIMETRIA CATASTALE REDATTA NEL 2010 (COME SI EVINCE DALLA VISURA) SI PUO' VERIFICARE CHE NON VI SONO DIFFORMITA'
- MENTRE RISULTA NECESSARIO VERIFICARE LO STATO DELL'IMPIANTO ELETTRICO, IN QUANTO NEL BAGNO SONO STATE RILEVATE DELLE FORTI PERDITE DELLA CONDUTTURA PROPRIO A RIDOSSO DELLA PRESA ELETTRICA DELLO SCALDABAGNO.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come da nota dell'Amministratore di condominio sono presenti quote condominiali (All.to n. 9) per la somma di circa € 8.000,00 (anno 2017-2018), che rimarranno a carico dell'acquirente.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della stima.

- **Lotto Unico** - Appartamento con posto auto scoperto ubicato in Ardea (RM) - via Bologna n. 230 interno 6, piano 2°

Trattasi di appartamento posto al 2 piano di un edificio che dista circa 500 metri dal Lungomare degli Ardeatini.

SOPRALLUOGO: In data 14.08.2018 la scrivente, previa raccomandata inviata alle parti il 02.08.2018, si è recata presso l'immobile, oggetto della presente, per eseguire il rilievo strumentale e fotografico, ma non si è presentato nessuno. Vista la targa, affissa nel vano scala dall'Amministratore di condominio, il Rag. Colangelo Fabio, la scrivente, ha immediatamente inviato una richiesta di collaborazione, al fine di poter contattare i signori, in questione. Come da nota dell'Amministratore, di cui in precedenza, inviata via email alla scrivente in data 13.09.2018, i signori [REDACTED] sono irreperibili. Pertanto la scrivente ha presentato istanza all'Ill.mo Giudice che in data 27.09.2018 ha autorizzato l'accesso forzoso con l'ausilio del Fabbro e della Forza Pubblica, nominando anche il custode nella persona dell'Avv. Diego Pantaleo. Il giorno 06.11.2018 alle ore 14:30 la scrivente si è data appuntamento con la Polizia Locale di Ardea, nella persona del Vice Comandante De Paolis e con il Fabbro, per organizzare il sopralluogo; alle ore 15:00 alla presenza della scrivente, del Fabbro e della Polizia Locale, è iniziato l'accesso forzoso, con apertura della serratura del portone di ingresso. Durante l'esecuzione dell'intervento è arrivata la [REDACTED] qualificandosi come la proprietaria dell'immobile nonché figlia dell'esecutato. Purtroppo il lavoro era andato troppo oltre per annullare l'intervento, pertanto il Fabbro è stato costretto a continuare il suo lavoro; sostituendo la serratura e riconsegnando le chiavi alla [REDACTED]

La scrivente quindi alla presenza del Vice Comandante [REDACTED] ha eseguito il sopralluogo, strumentale e fotografico, come da Verbale allegato alla presente

- Identificato al catasto Fabbricati:  
Fg. 46, Part. 502, Sub. 6, Categoria A2 Classe 2 Cons. 6,5 Rendita € 688,18
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di:

[REDACTED] (Proprietà 49/100)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED] (Proprietà 2/100)

[REDACTED] età 49/100)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IL SOPRALLUOGO E' STATO ESEGUITO, PER QUANTO RIGUARDA GLI ESECUTATI, ALLA PRESENZA DELLA [REDACTED] LA QUALE CI HA COMUNICATO CHE LA SIG.RA [REDACTED] DI CUI IN PRECEDENZA, E' DECEDUTA **PERTANTO OCCORRE REDIGERE LA SUCCESSIONE E SUCCESSIVAMENTE L'AGGIORNAMENTO DELLA INTESTAZIONE CATASTALE.**

#### PREMESSA

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona ed immobili simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche, di quelli, oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA.**

#### STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il criterio di stima sintetica comparativa, fa riferimento al più probabile valore di mercato, che è regolato esclusivamente dall'incontro della domanda e dell'offerta; è un elemento strettamente soggettivo, legato alla volontà delle persone che stipulano il patto ed è condizionato solo dagli elementi che caratterizzano gli immobili e le aree in cui sono ubicati, non sempre riconducibili a schemi statistici.

Per effettuare la stima si è tenuto conto di alcune caratteristiche, che hanno determinato il valore unitario per metro quadrato, in relazione al valore di un appartamento modello, del tipo di quello stimato.

Per la determinazione del valore medio unitario di un immobile tipo, ci si è potuti avvalere anche del metodo dell'indagine diretta sul campo, per rilevare i suddetti prezzi.

Le fonti di informazione prese in considerazione sono:

- Agenzia del Territorio
- Agenzie Immobiliari locali
- Borsa Immobiliare di Roma
- Osservatorio immobiliare della Provincia di Roma

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dall'indagine effettuata presso le **AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI**, la scrivente ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, siti in via Bologna (prendendo come parametro comune la presenza di n. 1 bagno) presenta un prezzo di mercato medio unitario pari a 1.207,00 €/mq per la vendita ed € 8,46 €/mq/mese;



Considerando che l'interrogazione della Banca dati presso **L'AGENZIA DELLE ENTRATE** Anno 2018 - Semestre 1 ha rilevato che, il prezzo ed il valore di locazione medio unitario, per immobili simili, con **DESTINAZIONE RESIDENZIALE**, variano nel modo seguente:

per la Tipologia: **RESIDENZIALE**

Stato conservativo: **NORMALE**

Valore Mercato (€/mq): **MIN. € 1.200,00 MAX € 1.750,00**

Superficie (L/N): **LORDA**

Valori Locazione(€/mq x mese): **MIN. € 4,00 MAX. € 6,00**



Considerando che trattasi di edificio realizzato ante 1967 e quindi non nuova costruzione, la scrivente ritiene opportuno mediare i due valori:

**PER IL VALORE DI MERCATO**, abbiamo:

€/mq  $(1.200,00 + 1.750,00) / 2 =$  €/mq 1.475,00

**PER IL VALORE DI LOCAZIONE**, abbiamo:

€/mq  $(4,00 + 6,00) / 2 =$  €/mq 5,00

Considerando che l'interrogazione della Banca dati di **BORSINO IMMOBILIARE** Anno 2018, ha rilevato che, il prezzo ed il valore di locazione medio unitario, per immobili simili, con **DESTINAZIONE RESIDENZIALE**, variano nel modo seguente:



per la Tipologia: **RESIDENZIALE**

Stato conservativo: **NORMALE**

Valore Mercato (€/mq): **MIN. € 1.211,00 MAX € 1.719,00**

Superficie (L/N): **LORDA**

Valori Locazione(€/mq x mese): **MIN. € -- MAX. € --**

Considerando che trattasi di edificio realizzato ante 1967 e quindi non nuova costruzione, la scrivente ritiene opportuno mediare i due valori:

**PER IL VALORE DI MERCATO**, abbiamo:

€/mq  $(1.211,00 + 1.719,00) / 2 =$  €/mq 1.465,00

**PER IL VALORE DI LOCAZIONE**, abbiamo:

€/mq  $(-- + --) / 2 =$  €/mq --



Pertanto:

AI FINI DEL PRESENTE PROCEDIMENTO DI STIMA, LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO, MEDIARE I TRE VALORI MEDI DI MERCATO

€ (1.207,00 + 1.475,00 + 1.465,00) / 3 = € 1.382,33

**ARROTONDATO AD 1.380,00 €/MQ.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tenendo conto:

della **INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO:**

- ubicazione (prima periferia/rurale, distanze dai mercati/centri di consegna/infrastrutture...);
- destinazione (abitazione, industriale...);
- tipologia costruttiva.

delle **CARATTERISTICHE RILEVANTI DEI FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE:**

Posizionali estrinseche:

- ubicazione del fabbricato
- carattere della zona
- accessibilità al centro
- accessibilità al posto di lavoro
- salubrità
- amenità
- servizi

Posizionali intrinseche:

- panoramicità
- orientamento
- luminosità

delle **Tecnologie:**

- grado di finimento
- innovazione
- età
- stato di manutenzione e di conservazione
- le condizioni statiche della struttura
- le tecniche o caratteristiche costruttive adottate
- le finiture
- la sua destinazione in funzione dell'uso

delle **Valutazioni di deprezzamento sostanzialmente orientate ad alcune caratteristiche:**

- di tipo fisico - strutturale
- di tipo funzionale
- di tipo ambientale
- di tipo economico

dei **Punti di merito:**

- Caratteri ambientali **DISCRETE**
- Età e Stato di conservazione **DISCRETO**
- Anno di ristrutturazione **ANTE 1967**
- Stato conservativo **DISCRETO**
- Qualità **POPOLARE**

Abbiamo:

Sup. Commerciale: mq 110.60 x 1.380,00 €/mq = **€ 152.628,0**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## STIMA ANALITICA

E' basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare.  
Le operazioni di stima sono le seguenti:

- 1.esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile
- 2.determinazione del Reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona
- 3.determinazione delle spese medie annue (S)
- 4.scelta del tasso di capitalizzazione (r)
- 5.capitalizzazione del reddito netto medio annuo
- 6.aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il Reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o annuo) al quale si detraggono le spese che di norma si sostengono annualmente.

Tenendo conto dei valori suggeriti dall'Agenzia delle Entrate e da Immobiliare.it, pari a rispettivamente:

PER IL VALORE DI LOCAZIONE, abbiamo:  
 $\text{€ /mq } (4,00 + 6,00) / 2 = \text{€ /mq } 5,00$

PER IL VALORE DI LOCAZIONE, abbiamo:  
 $\text{€ /mq } 8,46$

RITENENDO OPPORTUNO MEDIARE I DUE VALORI DI LOCAZIONE MEDI DI MERCATO

$\text{€ /mq } (5,00 + 8,46) / 2 = 6,73 \text{ € /mq}$

Abbiamo un canone di locazione annuale pari a:

$$(\text{mq } 110.60 \times 6,73 \text{ € /mq}) \times 12 \text{ mesi} = \text{€ /anno } 8.883,60$$

QUINDI

per un immobile con le medesime caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di € 8.883,60 all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$\begin{aligned} R &= \text{€ } 8.883,60 \\ S &= 20\% \text{ di } R \end{aligned}$$



pertanto

$$S = € 8.883,60 \times 0,20 = € 1.776,72$$

$$R - S = € 8.883,60 - € 1.776,72 = € 7.106,88 \text{ (canone netto)}$$

Capitalizzazione del canone netto  $(R - S) : r = V$       ove  $r = 0,030$

$$€ 7.106,88 \text{ (canone netto)} : 0,030 = € 236.896,00$$

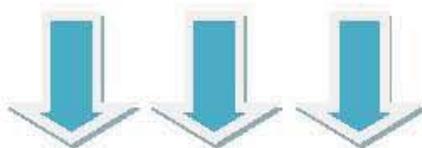


L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 236.896,00



Detto valore viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

$$€ (152.628,00 + 236.896,00) : 2 = € 194.762,00$$



In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

- imprevisti circa la regolarizzazione dei titoli edilizi presso il Comune
- redazione successione di [REDAZIONE] con successivo aggiornamento catastale relativamente alle ditte intestatarie
- oneri condominiali (circa € 8.000,00 alla data della redigenda relazione)
- verifica degli impianti
- imprevisti

per cui avremo

$$€ 194.762,00 \text{ (valore immobile)} - € 12.000,00 \text{ (detrazione)} = € 182.762,00$$

**VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO**



La stima analitica e sintetica, sopra elaborate, consentono alla sottoscritta di valutare il valore del compendio nel suo complesso, di cui alla procedura, in

**€ 182.762,00**



**che si arrotonda ad € 183.000,00**



quale prezzo più probabile di mercato per l'immobile in oggetto



APPARTAMENTO con POSTO AUTO sito in Ardea in via Bologna n. 230

P.2° - Int. 6

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Quota in vendita	Totale
Bene Unico. APPARTAMENTO sito in Ardea (RM) via Bologna, n. 230 interno 6, piano 2°	110.60 mq	100%	€ 183.000,00

Valore finale di stima: **€ 183.000,00**

**LA SCRIVENTE RITIENE OPPORTUNO PRECISARE QUANTO SEGUE:**

ANCHE SE TRATTASI DI UN COMPENDIO COSTITUITO DA UN POSTO AUTO SCOPERTO ED UN APPARTAMENTO, DALLE DIMENSIONI CONSIDEREVOLI, E SOPRATTUTTO VICINO AL MARE, TALE DA RENDERLO ABBASTANZA APPETIBILE DAL PUNTO DI VISTA COMMERCIALE,

L'ANNO DI COSTRUZIONE, LE CARATTERISTICHE DELLA ZONA IN CUI E' SITO, NONCHE' LO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE,

FANNO RITENERE OPPORTUNO APPLICARE, AL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI € 183.000,00, UN COEFFICIENTE PARI A 0,80:

$$\text{€ } 183.000,00 \times 0,80 = \text{€ } 146.400,00$$

**QUALE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**



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.



Carpineto Romano,



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
F.to Arch. Campagna Anna Maria



#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 01- Inquadramento area di interesse
- ✓ N° 02- Comunicazione Sopralluogo, Corrispondenza Amm. Di condominio, Autorizzazione accesso forzoso, Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 03- Certificato Notarile
- ✓ N° 04- Atto di acquisto del 2012
- ✓ N° 05- Rilievo stato di fatto
- ✓ N° 06- Documentazione Fotografica
- ✓ N° 07- Documentazione Catastale
- ✓ N° 08- Documentazione Comune
- ✓ N° 09- Calcolo oneri condominiali



LOTTO UNICO

- Trattasi di:  
Appartamento ubicato a Ardea (RM) - via Bologna, n. 230, interno 6, piano 2°, strada di collegamento tra via Bergamo e via Catania; a circa 500 metri dal Lungomare degli Ardeatini; costituito da ampio disimpegno con armadio a muro di due ante, cucina, soggiorno, n. 2 camere, un bagno e n. 3 balconi.
- Identificato al catasto Fabbricati:  
Fg. 46, Part. 502, Sub. 6, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per:  
il diritto di Proprietà al 100%
- Destinazione urbanistica:  
Secondo il PRG vigente l'area, in oggetto, ricade in zona "B" Completamento residenziale"
- Regolarità Urbanistica:  
il fabbricato è stato realizzato ante 1967 e presso il Comune non è stato possibile rinvenire il fascicolo.
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di:
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

**IL PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO E': € 183.000,00**

LA SCRIVENTE RITIENE OPPORTUNO PRECISARE QUANTO SEGUE:

ANCHE SE TRATTASI DI UN COMPENDIO COSTITUITO DA UN POSTO AUTO SCOPERTO ED UN APPARTAMENTO, DALLE DIMENSIONI CONSIDEREVOLI, E SOPRATTUTTO VICINO AL MARE, TALE DA RENDERLO ABBASTANZA APPETIBILE DAL PUNTO DI VISTA COMMERCIALE,

L'ANNO DI COSTRUZIONE, LE CARATTERISTICHE DELLA ZONA IN CUI E' SITO, NONCHE' LO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE,

FANNO RITENERE OPPORTUNO APPLICARE, AL PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO DI € 183.000,00, UN COEFFICIENTE PARI A 0,80:

**€ 183.000,00 x 0,80 = € 146.400,00**

**QUALE PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 878/2017 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 146.400,00**

<b>Bene Unico - Appartamento con Posto Auto Scoperto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Valmontone (RM) - via Bologna n. 230 interno 6, piano 2°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento con Posto Auto Scoperto  <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> Fg. 46, Part. 502, Sub. 6, Categoria A2  <b>OCCORRE REDIGERE LA SUCCESSIONE E SUCCESSIVAMENTE L'AGGIORNAMENTO DELLA DITTA IN CATASTO</b>	<b>Superficie commerciale</b>	110.60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In occasione del sopralluogo eseguito in data 06.11.2018, la scrivente ha potuto verificare lo stato conservativo dell'appartamento, come si evince dalla documentazione fotografica, è apparso discretamente menudentuto, mentre l'esterno del fabbricato è completamente fatiscente.		
<b>Descrizione:</b>	Attraverso il porticino di ingresso in legno, accediamo ad un ampio disimpegno, con armadio a muro a due ante, che distribuisce la zona giorno costituita da cucina e soggiorno, con affaccio sul balcone; un piccolo disimpegno distribuisce la zona notte costituita da n. due camere da letto, entrambe con affaccio sul balcone, ed un bagno.		
<b>Irregolarità:</b>	<p>Agli atti del Comune non è stato rinvenuto il fascicolo relativo alla UIU in questione, pertanto si è potuto confrontare lo stato di fatto solo con la planimetria catastale, dal cui confronto NON sono state riscontrate delle difformità.</p> <p>Però, occorre provvedere alla verifica dell'impianto elettrico vista la presenza di perdita della conduttura dell'acqua a ridosso delle prese dello scaldabagno presente nel bagno.</p> <p>Occorre saldare gli oneri condominiali</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data del sopralluogo, l'immobile si presentava completamente arredato ed occupato dagli esecutati.		

