

# TRIBUNALE DI VELLETRI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Guidi Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 245/2024 del R.G.E.

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

Contro

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

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



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 245/2024 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 148.500,00</b> .....	14



In data 29/07/2024, 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. e in data 05/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata ad Ardea (Rm) - Via dell'Orsa Maggiore n. 63 B, interno 2, piano T

L'immobile è una villetta, parte di una costruzione quadrifamiliare, articolata in un unico piano terra con giardino, inserita in un pregevole contesto residenziale in località Colle Romito. L'abitazione ricade in via dell'Orsa Maggiore n. 63B, interno 2, abbastanza vicina alle principali arterie di collegamento come la via Ardeatina e il litorale, in una zona a carattere prettamente residenziale e prossima al mare con diverse aree verdi attrezzate, in quanto la costruzione ricade all'interno del Consorzio di Colle Romito che vanta ben due pinete e tre ecoparchi oltre alle predette aree attrezzate a verde pubblico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Il sopralluogo, dopo alcuni tentativi andati a vuoto, è stato effettuato il giorno 25/09/2024 assieme al custode nominato Avv Cimini, alla presenza dell'esecutato.

L'abitazione, oggetto di esecuzione, è ubicata in una zona periferica del comune di Ardea rispetto al centro cittadino, in una pregevole zona di carattere residenziale. L'abitazione, a cui si accede da accesso esclusivo presso l'area scoperta giardino, è composta da: soggiorno con angolo cottura, due stanze da letto, bagno e disimpegno, con locale tecnico e posto auto sulla zona posteriore. La superficie utile dell'immobile è pari a circa 57,00 mq. mentre la superficie utile non residenziale del posto auto è pari a 24,90 mq. ed infine il locale tecnico misura 5,60 mq. La superficie utile del giardino è pari a mq. 122,00.

Tutte le superfici, nette e lorde, sono facilmente riscontrabili dalla planimetria dello stato dei luoghi redatta dalla scrivente e riportata tra gli allegati.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata ad Ardea (Rm) - Via dell'Orsa Maggiore n. 63 B, interno 2, piano T



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nella relazione preliminare il delegato dal GE Avv. Letizia Cimini, dichiara: "punto d) che la certificazione notarile è stata depositata, in seguito a proroga del 28.06.2024, in data 25.07.2024;"

Per ogni ulteriore approfondimento si rimanda al documento citato ed al certificato notarile, entrambi allegati alla presente. Tra gli allegati si riportano inoltre 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 1/2)
  
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
  
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

In particolare, come riscontrabile dai vari atti e anche riferito dall'Avv. Cimini nella propria relazione preliminare, " l'immobile è pervenuto alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, per atto di compravendita del 01.08.2013, a rogito del Dott. Notaio Fontecchia, rep. 19808/15449, trascritto il 08.08.2013 ai nn. 35159/25271, da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ".

Il suddetto atto di provenienza dell'immobile è stato acquisito dalla scrivente e riportato tra gli allegati.

## CONFINI

Il bene confina con il sub 509 su due lati, il sub 503 ed il distacco su via dell'Orsa Maggiore, salvo altri. Il tutto è ben visibile sull'elaborato planimetrico contenuto nell'allegato F.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,78 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	2,70 m	T
Posto macchina	24,90 mq	24,90 mq	0,30	7,47 mq	0,00 m	T
Giardino	122,00 mq	127,00 mq	0,18	22,86 mq	0,00 m	T
Locale tecnico	5,60 mq	7,30 mq	0,30	2,19 mq	2,20 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>102,52 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>102,52 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici utili e lorde si evincono dall'allegato grafico consistente nella planimetria di rilievo ALLEGATO I.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/08/2011 al 01/08/2013	***** Omissis *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 4888, Sub. 506 Categoria C6 Cl.3, Cons. 18 Superficie catastale 18 mq Rendita € 48,34 Piano T
Dal 02/08/2011 al 01/08/2013	***** Omissis *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 4888, Sub. 502 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 72 mq Rendita € 522,91 Piano T
Dal 01/08/2013 al 05/08/2024	***** Omissis *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 4888, Sub. 502 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 72 mq Rendita € 522,91 Piano T
Dal 01/08/2013 al 05/08/2024	***** Omissis *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 4888, Sub. 506 Categoria C6 Cl.3, Cons. 18 Superficie catastale 18 mq Rendita € 48,34 Piano T

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	
	56	4888	502		A7	2	4,5	72 mq	522,91 €	T		
	56	4888	506		C6	3	18	18 mq	48,34 €	T		

### Corrispondenza catastale

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

Il sopralluogo ha permesso di constatare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria in atti, come anche verificabile dal confronto della planimetria con la tavola di rilievo.

## STATO CONSERVATIVO

Vista la recente epoca di costruzione lo stato conservativo può ritenersi buono sia per gli interni che per le zone esterne, tuttavia sono state riscontrate alcune tracce di condensa ed usura delle pitture in alcune stanze, come riscontrabile dalla documentazione fotografica, pertanto si ritiene opportuno il rifacimento generale delle pitture interne.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni si limitano alle zone comuni di natura condominiale, trattandosi di porzione di villetta plurifamiliare, oltre che agli impianti in condominio, come il pozzo comune per irrigazione e il sistema delle acque di scarico, come dichiarato dal debitore in occasione del sopralluogo.

Sull'atto di compravendita all'art. 2 si legge la precisazione che segue: *"In particolare nella vendita sono compresi tutti i proporzionali diritti alle cose e comodi comuni dell'intero fabbricato, di cui fanno parte le porzioni immobiliari vendute, così come previsto in generale dagli articoli 1117 e seguenti del codice civile, la parte acquirente si dichiara edotta che sull'area di pertinenza insiste un pozzo artesiano, per la cui manutenzione ordinaria e straordinaria consente l'accesso, previa comunicazione. Inoltre si dichiara edotta della stessa dal Consorzio denominato "Colle Romito" e ne assume con il presente atto diritti ed obblighi derivante dalla partecipazione allo stesso."*



## 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 come uso civico privato.

L'uso civico che grava sulla particella 4888 del Foglio 56, di superficie pari a 1.190 m2, deve essere liquidato con pratica specifica per la quale si ritiene valido l'importo complessivo di € 2.100,00, calcolato con le indicazioni fornite dall'UTC, comprensivo di oneri e diritti di istruttoria.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La villetta in esame è parte di un edificio quadrifamiliare, con unico piano fuori terra adibito ad abitazione, 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. L'edificio è civilmente intonacato e tinteggiato come riscontrabile dalla documentazione fotografica. Circa gli interni le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. La pavimentazione è in grès porcellanato ed omogenea in tutta l'abitazione. Il bagno è dotato di accessori igienico sanitari normali bianchi, rivestimenti alle pareti e vasca.

Gli infissi interni sono con finitura effetto legno e doppio vetro; alle finestre e porta finestre sono presenti le persiane in ferro verniciate a smalto di colore grigio antracite, mentre altre finestre sono dotate di grate. La corte esterna è parzialmente pavimentata con betonelle e in parte coperta con prato finto. Gli impianti sono di tipo tradizionale sottotraccia risalenti al periodo della costruzione. L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori a parete alimentati da caldaia Feroli posta sull'esterno. Attualmente viene fatto uso di bombolone interrato del gpl anche se la strada è servita del servizio del gas di città. In soggiorno è presente un condizionatore non funzionante. Non sono state fornite certificazioni degli impianti sebbene la scrivente le abbia richieste all'esecutato. L'approvvigionamento idrico avviene da pozzo artesiano comune a tutte le unità della quadrifamiliare, come da dichiarazioni del debitore, mentre l'allaccio è in fognatura pubblica. Il cancello carrabile è con apertura manuale non elettrificata, mentre è presente il videocitofono; sono inoltre presenti: l'impianto televisivo tradizionale e satellitare, l'impianto telefonico tradizionale. In generale tutta l'impiantistica della villetta è di tipo usuale e funzionante.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come dichiarato dallo stesso e anche riscontrabile dal verbale delle operazioni peritali allegato alla perizia, nonchè dal medesimo redatto dal Custode.



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.

Come estratta dalla relazione del delegato Avv. Cimini, ivi si riporta la provenienza ventennale del cespite: *"Alla sig.ra \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* e al \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\*, ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, per atto di compravendita del 01.08.2013, a rogito del Dott. Notaio Fontecchia, rep. 19808/15449, trascritto il 08.08.2013 ai nn. 35159/25271, da potere di \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\*.*

*alla Soc. \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* , la proprietà del terreno sito in Ardea, distinto in NCT di detto Comune al Fg. 56 part. 1597, è pervenuto per atto di compravendita del 27.06.2006, a rogito del Dott. Notaio Riccardi, rep. 47553/16379, trascritto il 05.07.2006 ai nn. 44899/26546, da potere di \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\*.*

*Ai Sigg.ri \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* la proprietà del terreno sito in Ardea, distinto in NCT di detto Comune al Fg. 56 part. 1597 è pervenuto per atto di compravendita del 15.05.1984, a rogito del Dott. Notaio Riccio, rep. 14380/679, trascritto il 19.05.1984 ai nn.14079/12348, da potere di \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\*."*

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 08/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ISCRIZIONI:

- Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 01.08.2013 rep. 19809/15450 a Rogito del Notaio Fontecchia, iscritta il 08.08.2013 ai nn.35161/4950 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### TRASCRIZIONI:

- pignoramento del Tribunale di Velletri del 03.06.2024 rep. 4014, trascritto il 08.07.2024 al n. 37833/27857 contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## 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 B6. Si allegano gli stralci delle norme tecniche di attuazione e della tavola B di PRG.





Sono presenti diritti demaniali o usi civici, come illustrato nel paragrafo specifico. L'immobile risulta dotato di certificato di agibilità sebbene non fornito alla scrivente, come di seguito illustrato.

In data 27/09/2024 la scrivente, dopo aver prodotto specifica domanda il 05/08/2024, si è recata presso l'UTC di Ardea per espletare l'accesso agli atti e per effettuare le dovute verifiche. In tale occasione tuttavia non si è potuta visionare la pratica specifica, in quanto non disponibile.

Secondo l'atto di provenienza, che la scrivente ha acquisito, *il complesso di cui fanno parte gli immobili oggetto del presente atto è stato edificato in conformità al permesso di costruire pratica n. 115/E, protocollo n. 103/06 del 1 dicembre 2009 rilasciato dal Comune di Ardea in seguito alla domanda registrata al protocollo n. 17265 in data 11 aprile*

*2006 e successivo nuovo tipo presentato al medesimo Comune in data 27 ottobre 2009, protocollo n. 47928;*

*- che i lavori relativi al complesso immobiliare in oggetto sono terminati in data 13 giugno 2011 con comunicazione presentata al Comune di Ardea in data 13 giugno 2011;*

*- che in data 4 luglio 2012, protocollo n. 31286, è stato rilasciato il certificato di agibilità dal Comune di Ardea, Area Tecnica - Settore Edilizia Privata con il n. 179.*

Tali informazioni sono state indicate nell'istanza formale di accesso agli atti ma tuttavia i documenti non sono stati forniti in copia dall'UTC con motivazione di irreperibilità della pratica.

Di tale circostanza la scrivente è in attesa di risposta formale da parte dell'Ufficio tecnico, ovvero dichiarazione di irreperibilità, che verrà integrata alla relazione peritale definitiva e riportata in allegato alla presente.

SI PRECISA CHE DOPO NUMEROSI SOLLECITI DOCUMENTATI DALL'ALLEGATO G ALLA DATA DEL 23/10/2024 L'UTC NON HA ANCORA INVATO ALLA SCRIVENTE LA DICHIARAZIONE DI IRREPERIBILITÀ SOLO RAPPRESENTATA VERBALMENTE. CI SI RISERVA DI EFFETTUARE UN DEPOSITO SUCCESSIVO DI TALE DOCUMENTO CHE L'UTC INGIUSTIFICATAMENTE NON HA AD OGGI ANCORA PRODOTTO.

Tutto ciò premesso, ai fini della determinazione della regolarità edilizia, la sottoscritta non ha potuto procedere direttamente alla verifica dell'immobile in oggetto se non con il confronto con la planimetria catastale in atti, estratta dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, presentata in data 02/08/2011 ad ultimazione della costruzione.

Dal confronto dello stato dei luoghi con questo elaborato grafico risulta una sostanziale conformità.

In riferimento alla verifica della regolarità edilizia è importante far riferimento al decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024 che modifica ed integra il D.P.R. 380/2001, con la precisazione finale riportata nell'ultimo paragrafo e posta in evidenza.

«Art. 9-bis (Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili). — 1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, rilasciato all'esito di un procedimento idoneo a verificare l'esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al



*primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi."*

Non sono state fornite certificazioni degli impianti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Ad ogni modo la costruzione rientra nel Consorzio di Colle Romito, ente che esegue la Manutenzione Ordinaria e Straordinaria della rete stradale che si estende per circa 16 km, e quella delle pinete ed Ecoparchi, curando la potatura delle circa seimila essenze arboree in esse piantumate. Il Consorzio esegue anche la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Impianto di pubblica illuminazione, effettua la raccolta e lo smaltimento dei materiali di risulta di giardinaggio e delle potature e svolge, nei giorni stabiliti, la raccolta a domicilio dei Soci degli ingombranti, per poi, conferirli nella propria piccola Isola Ecologica. Al loro successivo smaltimento, provvede la Ditta incaricata dal Comune di Ardea e dalla Provincia di Roma.

In data 26/09/2024 la scrivente ha richiesto al Consorzio la situazione debitoria della parte eseguita e in risposta il Consorzio ha fornito riscontro con proprio protocollo n.325 del 30/09/2024 comunicando un importo totale di € 1.263,00 relativo agli anni 2023 e 2024 e spese legali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via dell'Orsa Maggiore n. 63 B, interno 2, piano T  
L'immobile è una villetta parte di una costruzione quadrifamiliare articolata in un unico piano terra con giardino, inserita in un pregevole contesto residenziale in località Colle Romito. L'abitazione ricade in via dell'Orsa Maggiore n. 63B, interno 2, abbastanza vicina alle principali arterie di collegamento come la via Ardeatina e al litorale, in una zona a carattere prettamente residenziale e prossima al mare con diverse aree verdi attrezzate, in quanto la zona ricade all'interno del Consorzio di Colle Romito che vanta ben due pinete e tre ecoparchi oltre alle predette aree attrezzate a verde pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 56, Part. 4888, Sub. 502, Categoria A7

- Fg. 56, Part. 4888, Sub. 506, Categoria C6

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

Valore provvisorio di stima del bene: € 148.654,00

#### 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 Colle Romito, che per le abitazioni di tipologia ville e villini in stato di conservazione normale, riporta i valori min e max pari a €/mq 1.100,00 e €/mq 1.600,00.

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 buono di conservazione e manutenzione generale e lo stato degli interni, per il quale sono necessarie nuove pitture, ai fini della stima è possibile applicare un valore compreso nell'intervallo indicato dal listino e pari a €/mq 1.450,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ardea (RM) - Via dell'Orsa Maggiore n. 63 B, interno 2, piano T	102,52 mq	1.450,00 €/mq	€ 148.654,00	100,00%	€ 148.654,00
				Valore di stima:	€ 148.654,00

Valore di stima: € 148.654,00 arrotondabile a € **148.500,00**

**Valore finale di stima: € 148.500,00**

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 23/10/2024

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

#### LISTA DEGLI ALLEGATI

- A. Verbale delle operazioni peritali;
- B. Certificazione notarile Notaio MESSINA Vitrano;
- C. Nota di trascrizione pignoramento;
- D. Relazione preliminare Avv. Cimini;
- E. Atto di compravendita Notaio Fontecchia;
- F. Documentazione Catastale;
- G. Documentazione/Riscontro UTC di Ardea;
- H. Riscontro Consorzio Colle Romito;
- I. Tavola grafica - planimetria di rilievo;
- J. Documentazione fotografica;
- 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 a Ardea (RM) - Via dell'Orsa Maggiore n. 63 B, interno 2, piano T  
L'immobile è una villetta parte di una costruzione quadrifamiliare articolata in un unico piano terra con giardino, inserita in un pregevole contesto residenziale in località Colle Romito. L'abitazione ricade in via dell'Orsa Maggiore n. 63B, interno 2, abbastanza vicina alle principali arterie di collegamento come la via Ardeatina e al litorale, in una zona a carattere prettamente residenziale e prossima al mare con diverse aree verdi attrezzate, in quanto la zona ricade all'interno del Consorzio di Colle Romito.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 56, Part. 4888, Sub. 502, Categoria A7

- Fg. 56, Part. 4888, Sub. 506, Categoria C6

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 B6. Si allegano gli stralci delle norme tecniche di attuazione e della tavola B di PRG.

**Prezzo base d'asta: € 148.500,00**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 148.500,00**

Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - Via dell'Orsa Maggiore n. 63 B, interno 2, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati  - Fg. 56, Part. 4888, Sub. 502, Categoria A7  - Fg. 56, Part. 4888, Sub. 506, Categoria C6	<b>Superficie</b>	102,52 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 sono state riscontrate alcune tracce di condensa ed usura delle pitture in alcune stanze e pertanto si ritiene opportuno il rifacimento generale delle pitture interne, come riscontrabile dalla documentazione fotografica.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è una villetta parte di una costruzione quadrifamiliare articolata in un unico piano terra con giardino, inserita in un pregevole contesto residenziale in località Colle Romito. L'abitazione ricade in via dell'Orsa Maggiore n. 63B, interno 2, abbastanza vicina alle principali arterie di collegamento come la via Ardeatina e al litorale, in una zona a carattere prettamente residenziale e prossima al mare con diverse aree verdi attrezzate, in quanto la zona ricade all'interno del Consorzio di Colle Romito.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Note</b>	Esistono degli oneri dovuti a situazione debitoria nei confronti del Consorzio di Colle Romito e agli usi civici da liquidare.		

