TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trenta Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 722/2011 del R.G.E.

promossa da

Creditori procedenti:
[redacted]

Creditore ipotecario: [redacted]

contro

[redacted]

- Appartamento sito in, Viale Marino n.14 – *Interno n.3* - Ardea Roma (Rm) – località Tor San Lorenzo

Firmato Da: ALESSANDRO TRENTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 53006caeb5e72d27baf6fd6f2213c9aa

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
LOTTO UNICO 3
Descrizione 4
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 5
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 7
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 8
Oneri condominiali 9
Stima / Formazione lotti 10
Allegati 12
Riepilogo bando d'asta 13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 722/2011 del R.G.E. 14

Firmato Da: ALESSANDRO TRENTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 53006caeb5e72d27baf6fd6f2213c9aa

INCARICO

All'udienza del 25/02/2025, il sottoscritto Arch. Trenta Alessandro, con studio in Via della Mortella, 39 - 00049 - Velletri (RM), email alessandrotrenta@gmail.com, PEC a.trenta@pec.archrm.it, Tel. 347 7277265, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.

A seguito della richiesta di proroga dello scrivente CTU, causa la complessità dell'aggiornamento di perizia richiesto, l'Ill.ssimo Giudice Dott.ssa Di Serafino concedeva in data 26/06/2025, ulteriori 30 gg. di per il deposito dell'elaborato peritale ***(Perizia_Es. 722_2011_aggiornamento_R.01)***

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Appartamento posto ai piani 1^ (primo) e 2^ (secondo) di un edificio plurifamiliare disposto su tre livelli fuori terra, a ridosso del centro urbano del Comune di Ardea (località Tor San Lorenzo) e a circa 1,5 km dal mare e sito precisamente in Viale Marino n.14, Interno n.3 (Coord. Geografiche: 41.56734872836537 *N* 12.534716038432649 *E*)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Appartamento posto su due livelli di un edificio plurifamiliare composto da un piano primo e secondo, distinto dall'interno 3 (tre) ed ubicato nel Comune di Ardea (Rm), località Tor San Lorenzo, Viale Marino n.14, avente una superficie lorda complessiva di mq. 83,72 oltre un balcone (al piano 1°) ed una terrazza (al piano 2°) aventi una superficie totale di mq. 34,50. L'immobile, al piano primo, è composto da ingresso e soggiorno-pranzo, cucina, bagno, camera da letto e balcone a livello; al piano secondo da una soffitta con terrazza a livello.

Il tutto attualmente censito al **N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 53, part. 2862 sub. 3.**

Firmato Da: ALESSANDRO TRENTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 53006caeb5e72d27baf6fd6f2213c9aa

DESCRIZIONE

Appartamento posto ai piani 1^ (primo) e 2^ (secondo) di un edificio plurifamiliare disposto su tre livelli fuori terra, a ridosso del centro urbano del Comune di Ardea (località Tor San Lorenzo) e a circa 1,5 km dal mare e sito precisamente in Viale Marino n.14, Interno n.3 e censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 53, part. 2862, sub. 3.

L'appartamento, dal quale si accede tramite una scala esterna rettilinea, è composto attualmente al piano primo da: ingresso e soggiorno-pranzo, cucina, bagno, camera da letto e balcone a livello (h: 3.00 m) ; al piano secondo da una soffitta (Hm 2,30 m) con terrazza a livello.

Al fabbricato condominiale, si accede da un vialetto condominiale al piano terra con accesso da Viale Marino.

Al piano primo, la superficie residenziale utile dell'appartamento è pari a circa 48,00 mq., oltre a 6,75 mq. di superficie balconata; al secondo (soffitta - accessorio), la superficie utile complessiva è pari a 20,90 mq., oltre a 27,75 mq di superficie destinata a terrazzo.

I beni sono in prossimità del centro urbano del Comune di Ardea in una zona ampiamente edificata, urbanizzata e a circa 1,5 Km dal lungomare di Tor San Lorenzo.

I servizi secondari, terziari e commerciali sono facilmente raggiungibili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda alla relazione preliminare del professionista delegato per gli approfondimenti di merito.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, è di proprietà degli esecutati, nella fattispecie:

[redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/2)
- [redacted] (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'appartamento confina con proprietà [redacted], parti condominiali, appartamento distinto dall'interno n. 4 (quattro) di proprietà dei sig.ri [redacted], salvo altri.

Firmato Da: ALESSANDRO TRENTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 53006caeb5e72d27baf6fd6f2213c9aa

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta*	Superficie Lorda*	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano 1°: Abitazione	48,00 mq	58,76 mq	1	58,76 mq	3,00 m	1°
Piano 1°: balcone	6,75 mq	6,75 mq	0,20	1,35 mq	-	1°
Piano 2°: soffitta - accessorio	20,90 mq	24,96 mq	0.70	17,47 mq	2.30 med.	2°
Piano 2°: terrazzo	27,75 mq	27,75 mq	0.10	2,75 mq	-	2°
			Totale superficie convenzionale:	**80,33 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,50**	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	**80,73 mq**		

Il bene non è divisibile.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Impianto meccanografico fino al 13/03/2002	[redacted]	F. 53, part.lla 2862, sub. 3 Viale Marino n.14 - Int. 3 -Piano 1-2
Fino al 14/05/2003	[redacted]	F. 53, part.lla 2862, sub. 3 Viale Marino n.14 - Int. 3 -Piano 1-2
Dal 14/05/2003	[redacted]	F. 53, part.lla 2862, sub. 3 Cat. A/7 Classe 3 Consist. 4 vani -Rendita € 537,12 Viale Marino n.14 - Int. 3 -Piano 1-2 Superf. Catastale – Totale: 80 mq Totale: escluse aree scoperte: 71 mq

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	53	2862	3		A/7	3	4 vani	Sup. Catastale -Totale: 80 mq	€ 537,12	P 1-2°

Firmato Da: ALESSANDRO TRENTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 53006caeb5e72d27baf6fd6f2213c9aa

								Totale: escluse aree scoperte: 71 mq		

Viale Marino n.14 - Int. 3 -Piano 1-2

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra i documenti catastali in atti e gli attuali luoghi rilevati in data 30/04/2025.

Tuttavia il piano 2° destinato a soffitta o accessorio (in origine locale di sgombero e lavanderia) oggi è destinato a spazio pluriuso*

*Si rimanda di seguito ai paragrafi relativi alla "Normativa edilizia" ed alla "Regolarità urbainsitica"

Stato conservativo e accesso all'immobile

L'immobile, rispetto all'ultimo sopralluogo eseguito in data 30.04.2025, di concerto con il delegato del custode (Società IVG) sig. Maurizio Cuccadu attualmente risulta occupato (senza titolo) dalla Sig.ra [redacted] nipote dell'esecutata sig.ra [redacted]

All'interno, complessivamente, l'immobile si presenta in uno stato di manutenzione discreto.
Sono presenti due macchie sul soffito con relativo distacco della tinteggiatura e dei sottofondi nel soggiorno, in prossimità dell'ingresso.
Il balcone al piano primo avrebbe bisogno di una nuova impermeabilizzazione viste le infiltrazioni visibile sull intradosso e sul frontalino.
La terrazza al piano secondo, adiacente la soffitta, presenta i parapetti in muratura ammalorati con ampie zone interessate dal distacco dell'intonaco e della tinteggiatura.

All'esterno, come da documentazione fotografica che si allega, lo stato conservativo dell'immobile è scarso.
Le facciate presentano ampie aree in cui si è distaccato sia l'intonaco che il rivestimento al quarzo;
i balconi, ma soprattutto il cornicione perimetrale, è in uno stato di degrado. Le infiltrazioni d'acqua e lo scarso stato di conservazione hanno provocato il distacco dell'intonaco e del calcestruzzo che ricopre le armature metalliche che si presentano, in alcune parti, totalmente ossidate.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture verticali: struttura mista di tufo e cemento armato;
Esposizione su tre lati: Sud-est
Altezza interna utile piano 1°: h. 3,00m
Altezza utile (media) interna locale soffitta - piano 2°: h. 2,30 m
Solai: in latero-cemento;
Copertura: solai in latero-cemento a doppia falda con rivestimento in coppi di laterizio (coperture delle soffitte al piano secondo);
Pareti esterne: intonacate e tinteggiate al quarzo (*graffiato*).
Pareti interne: maiolicato per il bagno fino all'altezza di 2.20 mt con piastrelle (20x20) e tinteggiatura lavabile per le parti rimanenti; maiolicato con piastrelle 10x10 per una fascia di 1.90 mt per la cucina e tinteggiatura lavabile le parti restanti; il resto delle pareti degli ambienti residenziali sono intonacati e tinteggiati;
Pavimentazione interna: pavimentazione in gres ceramico (33x33) con posa diagonale
Pavimentazione esterna (balcone e terrazzo): gres rosso (7,5x15) per il balcone e piastrelle di clinker antigelivo (10x20) per la terrazza
Bagno: l'appartamento è costituito da un bagno dotato di tutti i sanitari in porcellana bianca e doccia con cabina di protezione costituita da pannelli in pvc e lastre di policarbonato;

Firmato Da: ALESSANDRO TRENTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 53006caeb5e72d27baf6fd6f2213c9aa

Infissi e porte interne: finestre in legno con vetro singolo e avvolgibili in pvc, le porte interne sono in legno;
Portone blindato: si
Conformità impianti: non è stata consegnata allo scrivente alcuna conformità relativa agli impianti tecnologici ed idrico-sanitaria;
Certificazione energetica dell'immobile: allo stato attuale non risulta alcun certificato di certificazione o di prestazione energetica ai sensi del D.lgs n° 192/2005 così modificato dal D.lgs n° 311/2006 e D.P.R. n° 59/2009.
Impianto elettrico: Sottotraccia;
Impianto idrico: Sottotraccia, per l'acqua calda (al bagno) c'è un boiler da 80 litri nel bagno al piano primo.
Altri impianti: impianto citofonico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile attualmente risulta occupato dalla [redacted]

PROVENIENZE VENTENNALI

I sig.ri proprietari risultano proprietari dell'appartamento dal 14/05/2003 in virtà della sentenza (atto dell'autorità giudiziaria) protocollo RM0651484 voltura in atti del 12/09/2013 Repertorio n. 12032, Rogante: Tribunale sede: Roma. Registrazione: UU. Sede: Roma n. 28234 del 03/06/2009 (n. 64978.1/2013)

La continuità delle trascrizioni nel ventennio agli effetti di cui all'art. 2650 c.c. risulta regolare, come riportato dalla relazione del Dott. A. Renzi (Custode Giudiziario IVG di Roma).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Stralcio della della relazione del Dott. A. Renzi (Custode Giudiziario IVG di Roma)

*"...**Pignoramento** trascritto in data* [redacted];
***Pignoramento** trascritto in data* [redacted]
***Pignoramento** trascritto in data* [redacted]"

Firmato Da: ALESSANDRO TRENTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 53006caeb5e72d27baf6fd6f2213c9ae

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile di che trattasi è a carattere urbano, e rispetto al Piano Regolatore Generale vigente è destinato a Zona B3 di "Completamento". Il terreno su cui insiste anche l'appartamento oggetto di esecuzione è gravato da uso civico, la cui liquidazione del diritto potrà avvenire previo accertamento dell'ufficio tecnico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'appartamento oggetto di esecuzione fa parte di un edificio residenziale plurifamiliare che si sviluppa su tre piani fuori terra a destinazione residenziale che ha subito nel corso degli anni e, rispetto alle originarie Licenze edilizie, molteplici ristrutturazioni e divisioni degli ambienti interni che non hanno comunque, in sostanza, alterato la sagoma e il volume fatta eccezione per la chiusura di un portico al piano primo e secondo e per la realizzazione di vani residenziali (porzione sud-ovest) per la quale risulta presentata domanda di sanatoria edilizia ai sensi della Legge n°47/85 dal sig. [redacted]
In seguito all'accesso presso gli uffici tecnici del Comune lo scrivente ha accertato che l'intero edificio risulta costruito in virtù di:

- **Licenza edilizia n. 3976 rilasciata dal Comune di Pomezia in data 22.05.1969** per la costruzione di un fabbricato composto da un piano terra e un piano primo destinato in parte ad attività commerciali ed in parte ad unità residenziali (n° 4); la domanda, per il rilascio della suddetta Licenza, fu inoltrata dai *sig.ri* [redacted]
- **Licenza** per una **Variante al progetto originario** prot. 7595, **pratica edilizia n.3976/1968 rilasciata dal Comune di Ardea in data 12.12.1977** veniva assentito dal Comune la sopraelevazione dell'immobile per la realizzazione di una soffitta (lavatoio e stenditoio) di pertinenza delle residenze poste al piano primo e il cui accesso era possibile grazie ad una scala a chiocciola; tale domanda fu inoltrata dai *sig.ri* [redacted] (che nel frattempo era divenuto proprietario di parte del costruendo fabbricato);
- In data **23 Gennaio 1986 fu presentata dal** *sig.* [redacted] **domanda di Sanatoria edilizia di cui alla Legge 28 Febbraio 1985 n.47** mod. 47/85-A (*tipologie di abuso 1-2-3*) e mod. 47/85-B (*tipologie di abuso 4-5-6*) per l'aumento del volume e della superficie utile abitabile generata dalla chiusura del portico posto a sud-ovest e per la ristrutturazione ed i cambiamenti soprattutto interni che aveva subito l'appartamento rispetto all'ultima Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Ardea in data 12.12.1977.
Le oblazioni risultano, rispetto a quanto dichiarato nella domanda di sanatoria, versate, anche se non è possibile fare una corretta valutazione dell'intera istruttoria visto che non risultano presentati gli elaborati di progetto con le indicazioni grafiche necessarie per un inequivocabile controllo di quanto denunciato in termini di superfici, volume etc. sulla domanda di sanatoria edilizia.
Risulta, in tale pratica, il **certificato di idoneità statica** a firma dell'Arch. R. Guratti iscritto all'albo degli Arch. Di Latina al n. 101 e la **Perizia Giurata** del 16/12/1986 del Geom.Tovalieri Pierino iscritto all'Albo Professionale di Roma con il n° 3479 con la quale dichiarava l'esistenza di: *"...di un fabbricato per civile abitazione realizzato a struttura mista di tufo e cemento armato...composto da un piano seminterrato, piano terra, piano primo e di un piano secondo. Il fabbricato comprende n° 6 appartamenti di varia misura...*
"...l'opera realizzata allo stato attuale è parzialmente ultimata ma utilizzabile ed utilizzata..."

La planimetria catastale, è stata **aggiornata dallo scrivente nel 2013.**

Rispetto alla **planimetria catastale in atti dal 13 Dicembre 1976** *(Geom. Emilio Toppi)* in sostanza viene mantenuta, rispetto alla realtà dei luoghi, la medesima dimensione e distribuzione interna dei locali, fatta eccezione per la realizzazione di una scala interna modulare a giorno ad "L" (con ampliamento del foro del soffitto) di più grandi dimensioni per favorire un comodo accesso al piano secondo (soffitta – accessorio).

Firmato Da: ALESSANDRO TRENTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 53006caeb5e72d27baf6fd6f2213c9aa

Come già evidenziato nella precedente perizia depositata presso il la Cancelleria del Tribunale nel 2013, la domanda di Condono edilizio del **sig.** [redacted] (prima promissario acquirente, oggi dopo la sentenza traslativa del 2003, **comproprietario insieme alla** [redacted] dell'appartamento distinto al N.C.E.U. del Comune di Ardea al **F. 53, part. 2862, sub. 3, interno n. 3**) è stata presentata non per i lavori di ristrutturazione dell'appartamento di sua proprietà ma per i lavori di ristrutturazione ed ampliamento della superficie utile abitabile dell'appartamento da lui occupato fin dal 1978 **ma, da sempre, di proprietà dei sig.** [redacted] e distinto al N.C.E.U. del **Comune di Ardea al F. 53, part. 2862, sub. 4, interno n. 4).**

Questo perchè il [redacted] avevano "*scambiato*" arbitrariamente, fin dal 1978, l'appartamento di loro proprietà (*Interno n.3*) con l'appartamento dei sig.ri [redacted]

SANABILITÀ DEGLI ABUSI EDILIZI

Lo scrivente ritiene tuttavia che le trasformazioni avvenute (**lieve modifica nella distribuzione degli spazi interni, taglio del solaio e realizzazione della scala modulare interna**), nell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare e quindi distinto al catasto al Foglio 53, part.lla 2862 sub.3, **possano essere legittimate** con la presentazione di S.C.I.A in sanatoria ai sensi dell' art. 5 comma 7 del D.L. n°40/2010 e Legge di Conversione n°73/2010 e dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (con eventuale acquisizione di eventuali nulla osta dagli enti competenti) e relativo pagamento delle sanzioni, contributi per oneri, etc. in considerazione del fatto che non risultano, tuttavia, aumenti di superficie o di volume ed alterazioni sostanziali della sagoma.

La soffitta destinata, come da rappresenato sugli elaborati grafici allegati alla Licenza di Variante al progetto originario prot. 7595, pratica edilizia n.3976/1968, a locale sgombero e lavatoio ad oggi non può ritenersi abitabile nonostante si presenti, attualmente, come un ambiente sostanzialmente residenziale.

A parere dello scrivente, tale locale, potrebbe eventualmente essere recuperato per fini abitativi in quanto sottotetto esistente ai sensi della L.R. 16 Aprile 2009, n. 13, previa acquisizione dei permessi comunali e/o sovracomunali.

Il terreno su cui insiste il fabbricato dell'appartamento *de quo* è **gravato da uso civico** estinguibile mediante presentazione della titolarità del bene e del pagamento di un importo pari a 0,20 euro per ogni metro quadrato di terreno oltre ai versamenti per diritti di istruttoria e segreteria.

ONERI CONDOMINIALI

Secondo quanto riferito dall'occupante, sig.ra [redacted], sono oltre quattro anni che il "condominio" non ha incaricato nessun amministratore per la gestione amministrativa e contabile dell'edificio.
Per tali motivi risulta impossibile allo scrivente poter stabilire i compensi o eventuali oneri arretrati egli esecutati.
Non si è a conoscenza, ad oggi, di nessuna azione di messa in mora e/o decreti ingiuntivi per il recupero di eventuali somme per oneri condominiali.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Firmato Da: ALESSANDRO TRENTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 53006caeb5e72d27baf6fd6f2213c9aa

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 (unico)

Appartamento posto ai piani 1^ (primo) e 2^ (secondo) di un edificio plurifamiliare disposto su tre livelli fuori terra, a ridosso del centro urbano del Comune di Ardea (località Tor San Lorenzo e a circa 1,5 km dal mare e sito precisamente in Viale Marino n.14, Interno n.3 e censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 53, part. 2862, sub. 3.

L'appartamento, dal quale si accede tramite una scala esterna rettilinea, è composto attualmente al piano primo da: ingresso e soggiorno-pranzo, cucina, bagno, camera da letto e balcone a livello (h: 3.00 m) ; al piano secondo da una soffitta (accessorio - Hm 2,30 m) con terrazza a livello.

Al fabbricato condominiale, si accede da un vialetto condominiale al piano terra con accesso da Viale Marino.

Al piano primo, la superficie residenziale utile dell'appartamento è pari a circa 48,00 mq., oltre a 6,75 mq. di superficie balconata; al secondo (soffitta - accessorio), la superficie utile complessiva è pari a 20,90 mq., oltre a 27,75 mq di superficie destinata a terrazzo.

I beni sono in prossimità del centro urbano del Comune di Ardea in una zona ampiamente edificata, urbanizzata e a circa 1,5 Km dal lungomare di Tor San Lorenzo.

I servizi secondari, terziari e commerciali sono facilmente raggiungibili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato accesso forzoso.

Valore di stima del bene: € 103.000,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un metodo di valutazione di tipo analitico – ricostruttivo e sulla base di un metodo sintetico – comparativo. Il valore di stima è stato calcolato mediando i valori ottenuti dai due metodi di valutazione. Si esemplifica di seguito l'applicazione dei due metodi di stima grazie ai quali si è ricavato il valore unitario dell'immobile (€/mq).

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 detrarranno 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 €. 6.000,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (canone mensile medio pari ad €. 500,00).
Le spese medie annue (S) per:
- lavori periodici e straordinari;

Firmato Da: ALESSANDRO TRENTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 53006caeb5e72d27baf6fd6f2213c9aa

- quota annua di ammortamento;
- imposizioni fiscali;
costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 25 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: R = €. 6.000,00 ed S = € 6.000,00 x 25 : 100 = €. 1.500,00.
Pertanto si avrà € 6.000,00 – 1.500,00 = 4.500,00 (canone annuo netto).
Capitalizzazione del canone annuo netto (R-S) : r = V ove r = 3,2%
€. 4.500,00 / 0,032 = € 140.625,00

€ 141.000,00 arrot. (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:

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

b) dell'età e della vetustà dell'edificio;

c) 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;

d) della regolarità urbanistica e degli eventuali abusi commessi;

e) del periodo di stallo del mercato immobiliare dopo anni di crescita continua, delle incertezze sulla durata della crisi economica e della conseguente restrizione dei criteri per la concessione di mutui da parte delle banche, con sensibile abbassamento della percentuale di importo finanziato rispetto al prezzo di acquisto;

f) della proprietà del bene;

g) della disponibilità attuale del bene;

h)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 di Ardea, località Tor San Lorenzo, ed in particolare per gli immobili che ricadano in quella zona e che più si avvicinano, come tipologia e rifiniture, all' immobile oggetto di pignoramento.

E' stato adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale pari a 80,73 mq e € 1.400,00 come valore unitario del lotto per la stima sintetica e pertanto:

1.400,00 €/mq x 80,73 mq = **113.022,00 € (valore dell'immobile con stima Sintetica)**

CONCLUSIONE: € 141.000,00 + € 113.022,00 = € 254.022,00 : 2 = € 127.011,00 (arrotondato ad € 127.000,00)

A tale valore lo scrivente ritiene opportuno applicare una decurtazione in considerazione di:

Firmato Da: ALESSANDRO TRENTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 53006caeb5e72d27baf6fd6f2213c9aa

1.	Liquidazione dei diritti di uso civico gravanti sul terreno per totali: (mq. 509,00 x € 0,20) + € 50,00 (diritti istrutt. e segret.)	€ *151,80* -
2.	Onorari professionali per presentazione di S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell' art. 5 comma 7 del D.L. n°40/2010 e Legge di Conversione n°73/2010 e dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, comprensiva di relazione tecnica asseverata, elaborati grafici di progetto, dichiarazioni asseverate, nulla osta enti competenti, etc,)	€ *3.500,00* -
3.	Contributi per oneri concessori, diritti di istruttoria e segreteria, bolli etc.	€ *1.000,00* -
4.	Fattore di riduzione pari al 15% del totale stimato in considerazione dello stato di conservazione e di quanto espresso nei paragrafi precedenti	€....*19.050,00* =
-	**VALORE TOTALE** (€ 127.000,00 valore di stima mediato decurtato delle voci nn.1-2-3-4)	***€ 103.298,20***

Per cui: € 127.000,00 – 23.701,80= € 103.298,20 (valore dell'immobile arrotondato a **€ 103.000,00**)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento, località Tor San Lorenzo – Ardea - P.1° e 2°, viale Marino 14	80.73 mq	1.275,85 €/mq	€ 103.000,00	100,00%	€ 103.000,00
				Valore di stima:	€ 103.000,00

ALLEGATI

1. **Atto di pignoramento immobiliare (agg. 18.04.2017)**
2. **Verbali di sopralluogo (30.04.2025)**
3. **Documentazione catastale (07.2025)**
4. **Elaborati grafici aggiornati**
5. **Documentazione fotografica (30.04.2025)**
6. **Quotazioni immobiliari OMI (21.07.2025)**

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 22/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Trenta Alessandro

Firmato Da: ALESSANDRO TRENTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 53006caeb5e72d27baffdfd6f2213c9aa

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 (unico)

Appartamento posto ai piani 1^ (primo) e 2^ (secondo) di un edificio plurifamiliare disposto su tre livelli fuori terra, a ridosso del centro urbano del Comune di Ardea località Tor San Lorenzo e a circa 1,5 km dal mare e sito precisamente in Viale Marino n.14, Interno n.3 e censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 53, part. 2862, sub. 3.

L'appartamento, dal quale si accede tramite una scala esterna rettilinea, è composto attualmente al piano primo da: ingresso e soggiorno-pranzo, cucina, bagno, camera da letto e balcone a livello (h: 3.00 m) ; al piano secondo da una soffitta (accessorio - Hm 2,30 m) con terrazza a livello.

Al fabbricato condominiale, si accede da un vialetto condominiale al piano terra con accesso da Viale Marino.

Al piano primo, la superficie residenziale utile dell'appartamento è pari a circa 48,00 mq., oltre a 6,75 mq. di superficie balconata; al secondo (soffitta - accessorio), la superficie utile complessiva è pari a 20,90 mq., oltre a 27,75 mq di superficie destinata a terrazzo.

I beni sono in prossimità del centro urbano del Comune di Ardea in una zona ampiamente edificata, urbanizzata e a circa 1,5 Km dal lungomare di Tor San Lorenzo.

I servizi secondari, terziari e commerciali sono facilmente raggiungibili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato accesso forzoso.

Valore di stima del bene: € 103.000,00

Firmato Da: ALESSANDRO TRENTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 53006caeb5e72d27baf6fd6f2213c9aa

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 722/2011 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO – PREZZO BASE D'ASTA: € 103.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ardea (RM) – Località Tor San Lorenzo , Viale Marino 14–Interno n.3 -piano 1° e 2° (soffitta-accessorio)		
Diritto reale:	Proprietà (esecutati)	**Quota**	½ + ½
Tipologia immobile:	L'appartamento sito Ardea (RM) – Località Tor San Lorenzo , Viale Marino 14–Interno n.3 -piano primo e secondo (soffitta-accessorio) Immobile censito al Catasto Fabbricati : Fg. 53, Part. 2862, Sub. 3 – categ. A/7, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale: 80 mq (71 mq escluse le aree scoperte), rendita € 537,12	**Superficie conv.**	80,73 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta, all'esterno, in uno scarso stato di conservazione. All'interno. complessivamente, l'appartamento è in un discreto stato di manutenzione con alcuni interventi di ristrutturazione e di ripristino da eseguire		
Descrizione:	Appartamento posto ai piani 1^ (primo) e 2^ (secondo) di un edificio plurifamiliare disposto su tre livelli fuori terra, a ridosso del centro urbano del Comune di Ardea località Tor San Lorenzo e a circa 1,5 km dal mare e sito precisamente in Viale Marino n.14, Interno n.3 e censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 53, part. 2862, sub. 3. L'appartamento, dal quale si accede tramite una scala esterna rettilinea, è composto attualmente al piano primo da: ingresso e soggiorno-pranzo, cucina, bagno, camera da letto e balcone a livello (h: 3.00 m) ; al piano secondo da una soffitta (accessorio - Hm 2,30 m) con terrazza a livello. Al fabbricato condominiale, si accede da un vialetto condominiale al piano terra con accesso da Viale Marino. Al piano primo, la superficie residenziale utile dell'appartamento è pari a circa 48,00 mq., oltre a 6,75 mq. di superficie balconata; al secondo (soffitta - accessorio), la superficie utile complessiva è pari a 20,90 mq., oltre a 27,75 mq di superficie destinata a terrazzo. I beni sono in prossimità del centro urbano del Comune di Ardea in una zona ampiamente edificata, urbanizzata e a circa 1,5 Km dal lungomare di Tor San Lorenzo. I servizi secondari, terziari e commerciali sono facilmente raggiungibili. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione è stato effettuato accesso forzoso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato (senza titolo) da una parente degli esecutati		

Firmato Da: ALESSANDRO TRENTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 53006caeb5e72d27baf6fd6f2213c9aa