

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tagliaferri Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 333/2023 del R.G.E.

promossa da

PRISMA SPV SRL

contro

[REDACTED]



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù,-censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 333/2023 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13



## INCARICO

---

In data 17/10/2023, il sottoscritto Ing. Tagliaferri Giorgio, con studio in Via Ponente, 201 - 00049 - Velletri (RM), email tgiorgio01@yahoo.it;ing.giorgiotagliaferri@gmail.com, PEC g.tagliaferri@pec.ording.roma.it, Tel. 339 8442188, Fax 0696 41432, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/10/2023 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 Artena (RM) - VIA COGNALETO, 86 (già via Maggiore,02), scala INTERNA, piano T, 1, 2

## DESCRIZIONE

---

02a L'immobile da stimare è una palazzina cielo terra con parete controterra composto da tre piani fuori terra con copertura a tetto. Sul fronte stradale è presente una massa muraria che si spinge fin sull'altro bordo della via. Il tutto è ubicato a ridosso della chiesa Santa Croce, nella parte alta del centro storico con assenza di vie carrabili e di parcheggi. L'immobile è relativamente distante dai servizi di prima necessità.

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

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.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - VIA COGNALETO, 86 (già via Maggiore,02), scala INTERNA, piano T, 1, 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come da certificati con le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari riportate sia nella relazione del Delegato (allegato 01) che nel Certificato di cui all'art. 567, 2° co. c.p.c.(allegato 02).

## TITOLARITÀ

---



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



[REDACTED]

[REDACTED]

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

[REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

11ab, 17a – Come ripreso dalla situazione dichiarata al momento dell'acquisto i proprietari risultano in regime di comunione dei beni e non si è a conoscenza di convenzioni matrimoniali. Copia dell'atto di provenienza è riportata nell'Allegato 03.

#### CONFINI

02b1 - L'appartamento confina con via Crognaleto, pertinenze chiesa Santa Croce, [REDACTED] o loro aventi causa salvo altri.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,34 mq	76,33 mq	1	76,33 mq	2,75 m	T,P,S
Locale di deposito	1,70 mq	1,70 mq	0,20	0,34 mq	2,00 m	T
SCALA	5,33 mq	5,33 mq	0,20	1,07 mq	2,50 m	T,P,S
Totale superficie convenzionale:				77,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,74 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza è rilevabile dal rilievo dell'immobile riportato in Allegato n° 04-



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/01/2008 al 31/08/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 363, Sub. 2 Categoria A4 Cl.I, Cons. 3,5 Superficie catastale 102 mq Rendita € 88,57 Piano T, 1, 2

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	
	MU	363	2		A4	1	3,5	102 mq	88,57 €	T, 1, 2		

### Corrispondenza catastale

02bd, 12ab- Si attesta che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale e con quanto presente nell'atto di pignoramento. Si rileva soltanto che al piano terra ed al secondo piano non risultano la presenza di un primo ed un secondo bagno. Sarà necessaria la relativa variazione catastale anche se, trattandosi di variazioni interne non vi sono alterazioni del valore complessivo dell'immobile a meno delle spese vive per la variazione catastale come riportato in calce al paragrafo STIMA. Allegato 5 - Estratti Catastali -

## PRECISAZIONI

Sono presenti parti del soffitto (ponti termici) con umidità da condensazione.

## PATTI

L'immobile risulta attualmente libero da persone e cose.

## STATO CONSERVATIVO

19 L'immobile risulta in buona stato di mantenimento.



## PARTI COMUNI

02b2 - Gli obblighi di natura condominiale sono quelli esistenti da quanto stabilito dal codice civile con le proprietà vicine.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

08, 13 - Dall'esame dei documenti catastali non risulta presenza alcuna di censo, servitù, livello e usi civici. L'immobile è fornito di solo autonomo accesso pedonale dalla pubblica via, di per se non carrabile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

02c1 - Per constatare lo stato dei luoghi e le relative caratteristiche costruttive, è stato eseguito un sopralluogo (Allegato 06). Tipologia: edificio contro terrapieno, u.i. composta da tre livelli (Allegato 07 - Documentazione Fotografica); Fondazioni a sacco; Esposizione: nord; Altezza interna utile: p.t. 2,94 ml., p.p. 2,40 e 2,75ml., p.s. 2,63 3 2,69 ml.; Strutture verticali: muratura a sassi; Solai: latero-cementizio; Copertura: a tetto; Scale interne in marmo trani; Pareti interne in forati con intonaco civile a tre strati con tinteggiatura lavabile; Pavimenti in gres porcellanato 40x40; Rivestimenti in ceramica angolo cottura 10x10, bagni 15x15; Porta di ingresso in massello a due ante; Porte interne: 3 in legno massello ad una anta, 1 porta scorrevole ad incasso; Finestre: in legno e PVC con vetrotermico; Infissi esterni: persiane in alluminio e PVC; al piano terra grate in ferro alle due finestre; Zocchetto in ceramica 33x8; soglie in marmo travertino; Impianto elettrico sottotraccia a norma; Impianto di riscaldamento e acqua sanitaria con caldaia a gas metano; Elementi radiatori in alluminio colore chiaro; Impianto idrico - sanitario: p.t. lavabo, water con cassetta, bidet, doccia semicircolare da 90 tipo Standard, con miscelatori, p.s. bagno dotato di lavabo, doccia 70x70, water con cassetta tipo Standard, con miscelatori; Rete Idraulica e fognante allacciata ai servizi pubblici.

## STATO DI OCCUPAZIONE


L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 10/05/2001 al 29/01/2008	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/2008 al 06/10/2023		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 antecedente al ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Le attestazioni sopra riportate sono risultate dall'esame sia della Relazione del Delegato (allegato 01) che del Certificato Notarile - art. 567, 2° co. c.p.c. - (allegato 02). L'atto di provenienza è riportato nell'allegato n° 03.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VELLETRI aggiornate al 06/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO  
Iscritto a VELLATRI il 04/02/2008  
  
Importo: € 195.000,00  
A favore di UNICREDIT BANCA S.P.A.  




- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a VELLETRI il 27/09/2019

Importo: € 45.313,86  
A favore di BANCA IFIS SPA



#### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a VELLETRI il 18/09/2023

A favore di PRISMA SPV SRL

Note: Le attestazioni sopra riportate sono risultate dall'esame sia della Relazione del Delegato (allegato 01) che del Certificato Notarile - art. 567, 2° co. c.p.c. - (allegato 02).

Le attestazioni sopra riportate sono risultate dall'esame sia della Relazione del Delegato (allegato 01) che del Certificato Notarile - art. 567, 2° co. c.p.c. - (allegato 02).

#### NORMATIVA URBANISTICA

06b, 07b - Nel presente procedimento, trattandosi di immobile già costruito e non di terreno, non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica.



#### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato risulta registrato in Catasto con scheda del 1940 e quindi ben prima del 01/09/1967.

#### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.





Si rileva che al piano terra ed al secondo piano non risultano catastalmente le presenze di un primo ed un secondo bagno. Come attestato dal proprietario non risultano autorizzazioni edilizie di alcun tipo ed i bagni sono stati eseguiti dai precedenti proprietari, sempre senza autorizzazione comunale. Comunque si è fatto richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale di conoscere eventuali Autorizzazioni Edilizie a cui è stato assoggettato l'immobile (Allegato 08 - Richiesta Autorizzazioni Edilizie). In assenza di riscontro si individua che per la regolarizzazione edilizia è necessario procedere alla presentazione di una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva o postuma) con una sanzione di €. 1.000,00 oltre Spese Tecniche per €. 1.000,00 come riportato nel paragrafo STIMA. ANZI, in data 20/02/2024 si è acquisita l'Attestazione dell'assenza di Autorizzazioni Edilizie (Allegato 11) e pertanto e pertanto si è in presenza di una regolarizzazione consistente in un Accertamento di Conformità in SCIA. Tale procedura prevede una sanzione comunale secondo la tabella B2 del Sistema Sanzionatorio Edilizio Comunale (Allegato 11) pari a 2.000,00 Euro e relativa previsione di Spese Tecniche pari a 1.500,00 Euro, con adeguamento corrispondente nel paragrafo STIMA.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Artena (RM) - VIA COGNALETO, 86 (già via Maggiore,02), scala INTERNA, piano T, 1, 2**  
02a L'immobile da stimare è una palazzina cielo terra con parete controterra composto da tre piani fuori terra con copertura a tetto. Sul fronte stradale è presente una massa muraria che si spinge fin sull'altro bordo della via. Il tutto è ubicato a ridosso della chiesa Santa Croce, nella parte alta del centro storico con assenza di vie carrabili e di parcheggi. L'immobile è relativamente distante dai servizi di prima necessità.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 363, Sub. 2, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 49.240,01  
10 - Nel caso in esame, con presenza di immobile a destinazione residenziale, è stato possibile trovare il valore del bene seguendo il criterio del più probabile valore di mercato, cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. La dottrina estimativa indica come comune fondamento logico la comparazione con metodo diretto o sintetico, che si calcola per punti di merito e si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare. A questo si affianca il metodo MARKET COMPARISON APPROACH con funzione di controllo. Si è seguita la letteratura disciplinare (E. Guglielmi +1 - Le stime dei beni immobili - NIS; L. Carnevali + 2 - Stima degli Immobili: metodologia e pratica - DEI; A. D'Agostino - Estimo Immobiliare Urbano ed Elementi di Economia - Esculapio; ...), ed utilizzato il CORSO VALUTAZIONI IMMOBILIARI della Unione



Professionisti a costituire un basilare riferimento per il criterio di stima da usare. Nella tabella di sintesi riportata sotto si è usato un valore unitario (696,421) non rintracciabile nel resto degli allegati. Esso è la sintesi delle quote immobiliari e del calcolo estimativo. Il computo del tutto è esplicitato nell'Allegato 09 (Scheda Immobile e Valutazione). Per la variazione catastale, citata nel paragrafo DATI CATASTALI, è da prevedere un onere pari a 1.400,00 €. Comprese spese tecniche; infine per la regolarizzazione edilizia è necessario procedere alla presentazione di un Accertamento di Conformità in SCIA con una sanzione di €. 2.000,00 oltre Spese Tecniche per €. 1.500,00-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Artena (RM) - VIA COGNALETO, 86 (già via Maggiore,02), scala INTERNA, piano T, 1, 2	77,74 mq	696,42 €/mq	€ 54.139,77	90,95%	€ 49.240,01
Valore di stima:					€ 49.240,01

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 05/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Tagliaferri Giorgio

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione del Delegato (Aggiornamento al 05/01/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato di cui all'art. 567 (Aggiornamento al 05/01/2024)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 05/01/2024)
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - Rilievo immobile (Aggiornamento al 05/01/2024)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Estratti Catastali (Aggiornamento al 05/01/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Verbali Sopralluogo (Aggiornamento al 05/01/2024)



- ✓ N° 7 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 05/01/2024)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Richiesta Autorizzazioni Edilizie (Aggiornamento al 05/01/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Scheda Immobile e Valutazioni (Aggiornamento al 05/01/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Relazione Privacy (Aggiornamento al 05/01/2024)



## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - VIA COGNALETO, 86 (già via Maggiore,02), scala INTERNA, piano T, 1, 2  
02a L'immobile da stimare è una palazzina cielo terra con parete controterra composto da tre piani fuori terra con copertura a tetto. Sul fronte stradale è presente una massa muraria che si spinge fin sull'altro bordo della via. Il tutto è ubicato a ridosso della chiesa Santa Croce, nella parte alta del centro storico con assenza di vie carrabili e di parcheggi. L'immobile è relativamente distante dai servizi di prima necessità.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 363, Sub. 2, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: 06b, 07b - Nel presente procedimento, trattandosi di immobile già costruito e non di terreno, non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica.



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 333/2023 DEL R.G.E.



**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Artena (RM) - VIA COGNALETO, 86 (già via Maggiore,02), scala INTERNA, piano T, 1, 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 363, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	77,74 mq
Stato conservativo:	19 L'immobile risulta in buona stato di mantenimento.		
Descrizione:	02a L'immobile da stimare è una palazzina cielo terra con parete controterra composto da tre piani fuori terra con copertura a tetto. Sul fronte stradale è presente una massa muraria che si spinge fin sull'altro bordo della via. Il tutto è ubicato a ridosso della chiesa Santa Croce, nella parte alta del centro storico con assenza di vie carrabili e di parcheggi. L'immobile è relativamente distante dai servizi di prima necessità.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



N.R.G.E. **333/2023**promotore: **PRISMA SPV SRL**resistente esecutato: **OGGETTO:** Stima immobili nel Comune di ARTENA**RELAZIONE INTEGRATIVA****A - PREMESSE**

La nomina del sottoscritto – ing. Giorgio Tagliaferri - quale Esperto Estimatore per l'Esecuzione in oggetto è stata decretata dal Giudice il 17.10.2023 ed il giuramento inoltrato il 24.10.2024-

In data 05.01.2024 il sottoscritto effettuava il deposito telematico della Relazione Definitiva anche se non si aveva risposta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Artena sulla richiesta di informazione in merito all'esistenza di alcuna Autorizzazione Edilizia (Allegato 08 in atti)..

Il fabbricato, consistente in unica unità immobiliare, era stato accatastato nel 1940 e quindi considerato regolare perché antecedente il 1967, poi si supponeva che potesse esistere una qualche altra legittimazione ottenuta nel corso del tempo stante la diversità del catastrale dal reale.

In particolare si tratta della costruzione all'interno del fabbricato di due piccoli tramezzi per ricavare due bagni.

In base a questa ipotesi verosimile si eseguivano dei conteggi per regolarizzare la pratica edilizia richiedendo una concessione postuma per i lavori comunque fatti.

**B – Riscontro Comunale alla Richiesta**

In data 20.02.2024, si otteneva **riscontro alla richiesta** di cui sopra, dalla quale emerge la mancanza assoluta di qualsiasi pratica edilizia all'interno dell'archivio comunale (nuovo Allegato n° 11).



Artena Integrazione

		Allegato 09 alla Relazione dell' E.E.				SCHEMA IMMOBILE E VALORE				
		Descrizione	Indicazione	Superficie rilevata	Coeff	Superficie Commerciale	valore per punti di merito:			
						appartamento	peso standard	peso immobile		
Superfici coperte		ingresso		3,32	1,00	3,32	caratteristiche posizionali estrinseche	accessibilità	5	3
		pluriruso		11,02	1,00	11,02		servizi	6	2
		bagno 1		4,81	1,00	4,81		qualità al contorno	4	3
					1,00	0,00		densità contesto urbano	0	0
		living + a.c.		21,36	1,00	21,36	caratteristiche posizionali intrinseche	panoramicità (visualità)	1	0
					1,00	0,00		orientamento	2	0
		camera		12,61	1,00	12,61		soleggiamento e luminosità	6	2
		bagno 2		4,22	1,00	4,22		prospicuità	1	0
		57,34					caratteristiche produttive	oneri manutentivi	5	4
		Pareti perimetrali fino a spessore max 50 cm.	(3x5,35+4,84+4,60)x0,40+2,50x0,30	10,95	1,00	10,95		suscettività di vendita	7	6
		Pareti perimetrali confinanti fino a spessore max 25cm.	(4,90+4,60)x0,40+(4,90+4,60)x0,30+(4,90+5,90+1,20)x0,30	10,25	0,50	5,13		suscettività di locazione	7	6
		Pareti divisorie interne fino a max 50 cm.	4,42x0,20+(1,71+2,62)x0,10+(3,32+2,86)x0,20+(0,80+2,85)x0,10	2,92	1,00	2,92		regime fiscale	1	1
		18,99					caratteristiche tecnologiche	finiture	8	6
		76,33						impianti	10	8
						decorazione e ornato		6	4	
Pertinenze		ripostiglio		1,70	0,20	0,34	caratteristiche funzionali globale	assenza di degrado fisico e di obsolescenza economica	12	9
		scala 1		2,03	0,20	0,41		distribuzione interna, forma geometrica, rigidità spazi	5	2
		cantina 1 e 2			0,20	0,00	caratteristiche ambientali	inquinamento	7	7
		scala 2		3,30	0,20	0,66		disponibilità verde	7	0
		bagno 3			0,20	0,00	peso totale	spazio verde privato perimetrale	0	0
		servizi			0,20	0,00		valore mercato	1050,00	
		1,41					valore c.v. immobile			661,50
		Pareti perimetrali fino a spessore max 50 cm.			0,50	0,00		peso totale	100	63
		Pareti perimetrali confinanti fino a spessore max 25cm.			0,25	0,00				
		Pareti divisorie interne fino a spessore max 50 cm.			0,50	0,00				
	0									
usivo		Balcone e terrazzo			0,30	0,00				
		Giardino di appartamento			0,15	0,00				
		Patii, scala 2a, porticati			0,35	0,00				





Uso Esci	Lastrico solare e vialetto			0,25	0,00	valore affitto Immobile	4,30		
	posto auto			0,60	0,00				2,71
	* 10% fino a 5 u.l., l'eccedenza al 2%			0,10	0,00				
	0,00								
				88,48	77,74				

**VALUTAZIONE IMMOBILI : METODO DIRETTO E METODO INDIRETTO**

X-riporto superficie	77,74	Y-valore a metroquadro	661,50	Z - valore Metodo Diretto (=X x Y)	€ 51.421,70	Valore medio tra diretto e indiretto	$Q=(M+Z)/2$	€ 54.139,71
A	rendita al mese al mq	2,71	B	superficie	77,74	Differenza tra i due valori	$N = M - Z$	€ 5.436,01
C = A x B	rendita al mese	210,58	D	mesi	12,00	Differenza percentuale	$P = N / M$	0,09561
E = C x D	rendita annuale	2.527,01	F	incidenza spese	0,10	< 10%	P	> 10%
G=Ex(1-F)	rendita netta	2.274,31	L	tasso	0,040			
M = G / L	C - valore Metodo Indiretto		M		€ 56.857,71	Valore assunto		€ 54.140,00
Per la Variazione Catastale è prevista una spesa di 1.400,00 €.; per l'Accertamento di Conformità in SCIA (Tabelle B2 Del. C.C. per Sistema Sanzionatorio Edilizio - art. 22 co.2 lettera c) L.R. 15/2008 - opere interne) : sanzione e spese tecniche 2.000,00+1.500,00= 3.500,00						RIPORTO		
						Variazione Catastale	1.400,00	
						CILA	3.500,00	4.900,00
						Valore a base d'asta		49.240,00 €



Firmato Da: GIORGIO TAGLIAFERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU...  
 04-01-2023 11:05:00  
 04-01-2023 11:05:00





Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento esecutivo n° 333/2023

promotore: **GUBER SPA**

esecutato: 

Allegato alla Relazione del C.T.U. - Calcolo Estimativo

Facendo seguito a quanto esposto in perizia, per la valutazione dell'immobile di seguito si esplicita la ricerca del più probabile VALORE DI MERCATO con i due Procedimenti: **diretto** secondo il metodo per Punti di Merito, confrontato con metodo **indiretto** per capitalizzazione. E' il procedimento prioritario, con risultato poi verificato secondo il procedimento di controllo MARKET COMPARISON APPROACH.

- *Il più probabile VALORE DI MERCATO con metodo diretto per Punti di Merito:*

Il prezzo noto dell'unità di riferimento ricavato dalla Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate per la zona B1 del comune di ARTENA: per Tipologia residenziale, ha un valore massimo pari a 1.050,00 €/mq.

Ponderando le varie caratteristiche (posizionali estrinseche, posizionali intrinseche, produttive, tecnologiche, funzionalità globali e ambientali), si constata che l'immobile ha un valore coincidente al 63%; pertanto il Valore unitario di mercato dell'immobile diventa: 1.050,00 €/mq. x 0,63 = **661,50 €/mq.**

Secondo poi i parametri riportati nell'allegata scheda si ha:

Valore dell'immobile = 77,74 mq. x 661,50 €/mq. = **€. 51.421,70**

- *Il più probabile VALORE DI MERCATO con metodo indiretto:*

Applicando al valore massimo del prezzo di affitto al metro quadro (4,30 €/mq.) le stesse riduzioni dei Punti di Merito, il Valore unitario di affitto diventa: 4,30 €/mq. x 0,63 = 2,71 €/mq. Pertanto si ha:

Reddito lordo: 2,71 €/m<sup>2</sup> mese x 77,74 m<sup>2</sup> x 12 mesi = **€. 2.527,01**

Detratte le Spese (10%) si ha la Rendita netta: 10% x 2.527,01 = **€. 2.274,31**

Dividendo per il tasso di capitalizzazione per la tipologia civile (4,00%) si ha il Valore dell'immobile:

2.274,31 / 4,00 % = **€. 56.857,71**

La differenza tra le due valutazioni (con metodo diretto e con metodo indiretto) ha un valore percentuale del 9,56% rientrante all'interno del range del 10%. Pertanto si accetta l'attendibilità del metodo indiretto e il valore di mercato più probabile è dato dal valore dato dalla media dei due valori, cioè **€. 54.140,00**

- *Il più probabile VALORE DI MERCATO con Procedimento M.C.A.:*

Assumendo i prezzi offerti negli annunci (ridotti del 15% - per renderli valori di mercato verosimili) di appartamenti (comparabili) e le superfici degli stessi con quella dell'appartamento in esame, attraverso il loro confronto, si ricava dapprima il Prezzo Corretto Medio della Stima Monoparametrica, pari a **€. 70.800,00 -**. Poi, confrontando quattro caratteristiche rilevanti (Orientamento, Stato di manutenzione, Superficie, n° di piani, distanza da largo Cristoforo Colombo) si ricava il Prezzo Corretto Medio (Stima Pluriparametrica pari a 51.500,00 €.). Essendo lo scarto tra **Prezzo Corretto Massimo e Prezzo Corretto Massimo** pari al 2,78% (inferiore al 3,00%) si accetta il valore del metodo M.C.A. pari a **€. 51.500,00-**



Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento esecutivo n° 333/2023

**VERIFICA:** La differenza tra le due valutazioni (Procedimento per Punti di Merito -54.140,00- e Procedimento M.C.A. - 51.500,00-) ha un valore percentuale del 5,13 % (rientrando all'interno del range del 10%), si assume pertanto come valore di mercato più probabile:  $V = \underline{\underline{\text{€. 54.140,00}}}$

Per determinare la quota di realizzo è necessario tener conto gli oneri per la Variazione Catastale e per la regolarizzazione amministrativa con la presentazione di Accertamento di Conformità in SCIA che assommano a  $1.400,00 + \underline{\underline{3.500,00 \text{ €}}} = 4.900,00 \text{ €} :$

**QUOTA DI REALIZZO:**

Essendo la quota di spettanza degli esecutati pari 100%, si ha il valore della quota da porre in vendita pari a:  $Vqr. = \underline{\underline{\text{€. 54.140,00} - 4.900,00}} = \underline{\underline{\text{€. 49.240,00}}}$

Velletri, Marzo 2024

IL C.T.U. –E.E.

Ing. Giorgio Tagliaferri

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. : Ing. Giorgio Tagliaferri – 00049 Velletri – Via di Ponente, n° 201 — tel. + fax: 06.9641432 – mobile: 339.8442188  
e.mail: [ing.giorgiotagliaferri@gmail.com](mailto:ing.giorgiotagliaferri@gmail.com) - PEC : [g.tagliaferri@pec.ording.roma.it](mailto:g.tagliaferri@pec.ording.roma.it)





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# CITTÀ DI ARTENA

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

VIA FILIPPO PROSPERI, 1 C.A.P. 00031  
06/95191020  
06/9615119

P.IVA 01041771005  
C.F. 02311370585

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Prot. n. 4018 del 20-2-2024

Al Sig. Tagliaferri Giorgio  
Via di Ponente n. 201  
Velletri (RM)  
Pec: [g.tagliaferri@pec.ording.roma.it](mailto:g.tagliaferri@pec.ording.roma.it)

Oggetto: Istanza di accesso agli atti prot. n. 301 del 04/01/2024 e prot. n. 3389 del 14/02/2024.

In riferimento alle note prot. n. 301 del 04/01/2024 e prot. n. 3389 del 14/02/2024, con la quale si chiede documentazione inerente i Sigg.ri :

- 1) [REDACTED]
- 2) [REDACTED]
- 3) [REDACTED]
- 4) [REDACTED]
- 5) [REDACTED]

Con la presente si comunica che, dopo diverse ricerche nell'archivio comunale sono risultate inoperative;

Pertanto si richiedono eventuali documenti, atti, a poter soddisfare le richieste da Lei effettuate.

Tanto si doveva, distinti saluti.

Artena 20/02/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il Responsabile del Servizio 5  
Dott. Ing. Patrizio Palombi



ALLEGATA ALLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO PER IL SISTEMA SANZIONATORIO EDILIZIO IN  
 APPLICAZIONE DELLA L. R. 15/2008



TABELLE B2

ART. 22 COMMA 2 lettera c)

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'	
SANZIONI (DA 1.000 A 10.000 NEI CASI PREVISTI DALL'ART.19)	
TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI	Immobili vincolati non
<b>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b>	
<b>EDIFICI PERTINENZIALI</b>	
MODIFICA AREA DI SEDIME	€ 1.000,00
OPERE INTERNE	€ 1.500,00
MODIFICHE PROSPETTICHE DA NON COMPORTARE NUOVO ORGANISMO	€ 2.000,00
<b>EDIFICI PRINCIPALI</b>	
MODIFICA AREA DI SEDIME	€ 1.000,00
OPERE INTERNE	€ 2.000,00
MODIFICHE PROSPETTICHE DA NON COMPORTARE NUOVO ORGANISMO	€ 2.500,00
<b>CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO</b>	
SENZA OPERE	€ 3.000,00
CON OPERE	€ 3.500,00
<b>RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO</b>	
<b>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA</b>	
MODIFICA DELLE FACCIATE CON VARIAZIONE DELLE DIM., POSIZIONE E N° DELLE APERTURE TALI DA CONSIDERARE UN NUOVO ORGANISMO EDILIZIO	€ 5.000,00
RIORGANIZZAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI IN NUMERO E DIMENSIONE	€ 6.000,00
CREAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI	€ 6.500,00
DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE FEDELE	€ 10.000,00

