

**GIUDICE: Dott. Marco Piovano**  
**CUSTODE: Avv. Tonino Bernardini**

**PROCEDURA n. 116/2023 R.G.E.I.**

**CHE BANCA! S.P.A. -** 

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Tecnico incaricato Dott. Arch. Sara Degli Effetti Iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma con il nr. 18.691

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Tivoli (RM) al nr. 112

Studio: Via F. Bulgarini 8 Tivoli - Tel/Fax: 06/99344779 - 06/99334579

E- mail: [sara.deglieffetti@gmail.com](mailto:sara.deglieffetti@gmail.com) PEC- mail: [s.deglieffetti@pec.archrm.it](mailto:s.deglieffetti@pec.archrm.it)

INCARICO.....	3
SVOLGIMENTO DELL'ISTRUTTORIA TECNICA .....	3
COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	4
INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	4
DATI CATASTALI .....	4
TITOLARITA' .....	5
FORMALITA' Fg 33 p.lla 459 sub 11 .....	7
Iscrizioni .....	7
Trascrizioni .....	7
FORMALITA' Fg 33 p.lla 459 sub 58.....	8
Iscrizioni .....	8
Trascrizioni .....	8
VERIFICHE URBANISTICHE/CATASTALI.....	8
VINCOLI .....	9
STATO DI OCCUPAZIONE.....	10
STATO DI CONSERVAZIONE.....	10
ONERI CONDOMINIALI.....	10
DESCRIZIONE.....	10
SUDDIVISIONE IN LOTTI .....	10
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI .....	11
CONFINI.....	11
CONSISTENZA.....	11
REGOLARITA' URBANISTICA .....	13
FORMAZIONE DEI LOTTI.....	13
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO - STIMA .....	13
ALLEGATI.....	16



Con disposizione emessa in data 07/01/2024, il Giudice per l'Esecuzione Dott. Marco Piovano nominava la sottoscritta Arch. Sara Degli Effetti, con studio Via Bulgarini, 8, 00012 Tivoli, email [sara.deglieffetti@gmail.com](mailto:sara.deglieffetti@gmail.com) PEC mail [s.deglieffetti@pec.archrm.it](mailto:s.deglieffetti@pec.archrm.it) TEL 06.993.44.779 FAX 06.993.34.579, Esperto ex art. 568 c.p.c.

In data 08/01/2024 la scrivente prestava giuramento di rito, ove riceveva il mandato di rispondere ai quesiti contenuti nell'incarico ricevuto;

### SVOLGIMENTO DELL'ISTRUTTORIA TECNICA

La scrivente ha proceduto agli accertamenti commissionati ed in particolare:

- In data 08/01/2024 la scrivente ha richiesto presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati, la planimetria degli immobili oggetto di perizia, meglio identificati con Foglio 33, Particella 459, Sub 11 e Foglio 33, Particella 459, Sub. 58;
- In data 02/05/2024 la scrivente ha ottenuto copia del titolo di proprietà agli atti dell'Archivio Notarile Distrettuale di Roma;
- In data 24/03/2024 la scrivente ha richiesto all'Area Tecnica del Comune di Guidonia Montecelio i titoli autorizzativi relativi agli immobili siti in Via di Casal Bianco 36;
- In data 23/01/2024 la scrivente ha ottenuto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Guidonia Montecelio il rilascio dei certificati anagrafici;
- In data 22/02/2024 la scrivente si è recata alla presenza del custode Avv Tonino Bernardini, presso i luoghi oggetto di perizia ma non è stato possibile effettuare il sopralluogo agli immobili stessi per assenza degli esecutati;
- In data 29/02/2024 la scrivente si è recata alla presenza del custode Avv Tonino Bernardini, presso i luoghi oggetto di perizia ed ha proceduto ad effettuare il sopralluogo agli immobili stessi;
- In data 17/07/2024 la scrivente ha richiesto copia del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alla particella su cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento;

A seguito degli accessi agli atti effettuati si è proceduto a

- Controllare la completezza della documentazione;
- Acquisire titolo di provenienza;
- Acquisire Certificati Anagrafici;
- Verificare la situazione proprietaria;

Verificare la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato risulta essere titolare e le eventuali difformità sia a livello catastale che a livello urbanistico.

## COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Si attesta che la documentazione risulta completa.

## INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili:

1. Bene 1\_ Villino a schiera posto al piano T/1 distinto con interno 5A;

Indirizzo: VIA CASAL BIANCO n. 36 Edificio A Interno 5 Piano T-1  
Comune di GUIDONIA MONTECELIO;  
Tipo Catasto: Urbano  
Classe/Tipologia: (A7) Abitazioni in villini

2. Bene 2\_ Posto auto scoperto al piano T distinto con sub 58;

Indirizzo: VIA DI CASAL BIANCO n. 36 Piano T,  
Comune di GUIDONIA MONTECELIO;  
Tipo Catasto: Urbano  
Classe/Tipologia: (C6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

I dati contenuti nell'Atto di Pignoramento Immobiliare consentono l'adeguata individuazione dei beni oggetto di pignoramento.

## DATI CATASTALI

Dall'Esame della documentazione si attesta la conformità dei Dati Notarili e Catastali con quelli dei beni oggetto di pignoramento;

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
MON	33	459	11	1	A/7	2	4 vani	Totale: 94 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 89 m <sup>2</sup>	Euro 526,79

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
MON	33	459	58	1	C/6	3	7 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	Euro 14,46

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E263 - Sezione C - Foglio 33 - Particella 459

Le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione appartengono ai seguenti intestatari:

1	Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni
2	Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni

Il compendio pignorato risulta stato compravenduto in regime di comunione legale dei beni a rogito del Notaio Elio Casalino in data 14/12/2011, Repertorio 38.271 Raccolta 17.236;

Si attesta la conformità dei dati notarili e catastali con quella dei beni oggetto di pignoramento;

Ai sig.ri gli immobili erano pervenuti per compravendita a rogito del Notaio Antonio Pugliese in data 10/11/1998 Repertorio 24.361 Raccolta 6.743;

PROVENIENZE VENTENNALI FG. 33 P.LLA 459 SUB 11					
Periodo	Proprietà	Atti			
COMPRAVENDITA					
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
dal 14/12/2011		CASALINO ELIO	14/12/2011	38.271	17.236
COMPRAVENDITA					
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
dal 10/11/1998 al 14/12/2011		ANTONIO PUGLIESE	10/11/1998	24.361	6.743
COMPRAVENDITA					
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
dal 11/10/1995 al 10/11/1998		MARCO CORDERO DI MONTEZEMOLO	29/10/1997	28.256	6.729

	MARCO CORDERO DI MONTEZEMOLO	25/06/1997	27.310	6.440
	LUCIA INDELICATO	11/10/1995	34.135	7.072

PROVENIENZE VENTENNALI FG. 33 P.LLA 459 SUB 58					
Periodo	Proprietà	Atti			
COMPRAVENDITA					
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
dal 14/12/2011		CASALINO ELIO	14/12/2011	38.271	17.236
COMPRAVENDITA					
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
dal 10/11/1998 al 14/12/2011		ANTONIO PUGLIESE	10/11/1998	24.361	6.743
COMPRAVENDITA					
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
dal 11/10/1995 al 10/11/1998		MARCO CORDERO DI MONTEZEMOLO	29/10/1997	28.256	6.729
		MARCO CORDERO DI MONTEZEMOLO	25/06/1997	27.310	6.440

		LUCIA INDELICATO	11/10/1995	34.135	7.072
--	--	---------------------	------------	--------	-------

- Per quanto riguarda i cespiti oggetto di pignoramento sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento;
- La situazione della titolarità nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento risulta variata;

Gli atti riguardanti il periodo compreso tra il 11/10/1995 ed il 10/11/1998 riguardano l'acquisto del terreno su cui sorge il fabbricato di cui gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte integrante:

Con Atto a rogito del Notaio LUCIA INDELICATO del 11/10/1995 la acquistava la proprietà di 1/2 di suolo edificatorio individuato al NCT al Fg 33 particella 435 (ex 5b) e p.lla 438 (ex 331b); Tipo di Frazionamento n. 5.444/95;

Con Atto a rogito del Notaio MARCO CORDERO DI MONTEZEMOLO del 25/06/1997 la acquistava la proprietà della restante quota di 1/2 di suolo edificatorio individuato al NCT al Fg 33 particella 435 (ex 5b) e p.lla 438 (ex 331b); Tipo di Frazionamento n. 5.444/95;

Con Atto a rogito del Notaio MARCO CORDERO DI MONTEZEMOLO del 29/10/1997 la acquistava la proprietà di suolo edificatorio individuato al NCT al Fg 33 particella 457 (ex 436a già 5c); Tipo di Frazionamento n. 8.307/97;

Le particelle 435,438,457 risultano fuse nella particella 459 all'urbano con Denuncia 10.199/98;

### *FORMALITA' Fg 33 p.lla 459 sub 11*

#### ***Iscrizioni***

- ISCRIZIONE del 15/12/2011 - Registro Particolare 12503 Registro Generale 66054 Pubblico ufficiale CASALINO ELIO Repertorio 38272/17237 del 14/12/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

#### ***Trascrizioni***

- TRASCRIZIONE del 15/12/2011 - Registro Particolare 42016 Registro Generale 66053 Pubblico ufficiale CASALINO ELIO Repertorio 38271/17236 del 14/12/2011  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- TRASCRIZIONE del 19/04/2023 - Registro Particolare 15237 Registro Generale 22069 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 914 del 24/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### *FORMALITA' Fg 33 p.IIa 459 sub 58*

#### **Iscrizioni**

- ISCRIZIONE del 15/12/2011 - Registro Particolare 12503 Registro Generale 66054 Pubblico ufficiale CASALINO ELIO Repertorio 38272/17237 del 14/12/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

#### **Trascrizioni**

- TRASCRIZIONE del 15/12/2011 - Registro Particolare 42016 Registro Generale 66053 Pubblico ufficiale CASALINO ELIO Repertorio 38271/17236 del 14/12/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 19/04/2023 - Registro Particolare 15237 Registro Generale 22069 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 914 del 24/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### **VERIFICHE URBANISTICHE/CATASTALI**

Gli immobili in oggetto ricadono in:

**P.R.G.:** Destinazione del Piano Regolatore Generale del Comune approvato con D.G.R. n. 430 del 10.2.1976:

Zona C sottozona C2 con destinazione espansione residenziale;

#### **Strumenti Urbanistici in esecuzione e/o variante del PRG**

C2-3p.-4p-5 del P.P. di via Colle Giannetta;

**P.T.P.R.** approvato con D.C.R. n° 5 del 2021:

**Tavole A:** Sistemi ed ambiti di paesaggio: Tav. A area del paesaggio degli insediamenti urbani

**Tavole B.** Beni paesaggistici: parte della part. 459 (ma non il fabbricato di cui gli immobili pignorati fanno parte) è interessata dal vincolo mentre il P.P. del Bene lineare TL 0329 di ml 100,00.

In seguito all'accesso agli atti effettuato presso gli uffici comunali, ne è emerso che la costruzione dell'originario fabbricato di cui fanno parte gli immobili costituenti il

compendio pignorato è stata realizzata in forza di Concessione Edilizia n. 452 rilasciata dal sindaco del comune di Guidonia Montecelio in data 05/05/1995.

Di seguito è stata presentata una DIA in variante identificata con protocollo 27.760 del 11/09/1998 per Variante con aumento di superficie pari al 2% senza variare il nr delle unità immobiliari previste dalla precedente Concessione 452/95;

Il progetto prevedeva la realizzazione di due fabbricati A (composto da 12 villini a schiera su due livelli con locali garage e cantina al piano seminterrato) e B (composto da 6 appartamenti a carattere residenziale);

Successivamente a tale data risultano rilasciati i seguenti titoli:

- Permesso di Abitabilità n. 90 del 20/10/1998;
- Permesso di Allaccio alla Fognatura Comunale n. 46/98 del 26/09/1998;

Sono state rinvenute le Certificazione Impianti del 22/07/1998;

Dall'analisi dello stato dei luoghi effettuato in sede di sopralluogo il giorno 29/02/2024, alla presenza continua del Custode, sono emerse delle difformità rispetto all'ultimo titolo presentato. Queste possono essere identificate come segue:

1. Bene 1\_ Villino a schiera posto al piano T/1 distinto con interno 5;

- *Presenza di un wc al piano 1;*
- *Mancata installazione del controsoffitto;*
- *Diversa distribuzione degli spazi interni;*
- *Cambio Destinazione d'Uso (Utilizzo del locale lavatoio e stenditoio come camere da letto);*
- *Variazione di Prospetto;*
- *Terrazzo al P1 di dimensioni inferiori rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici della Dia prot. 27.760/98;*
- *Balcone al PT antistante la cucina di dimensioni maggiori rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici della Dia prot. 27.760/98;*
- *Larghezza interna dell'unità immobiliare pari a 5,10 e non 5,15 come indicato nei titoli edilizi;*
- *Larghezza locale stenditoio pari a 3,35 anziché 3,25 come indicato nei titoli edilizi;*

Dal punto di vista catastale nella planimetria dell'abitazione non è stata indicata la porzione di balcone antistante l'abitazione così come rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla Dia Prot. 27.760/98; Dalla restituzione in scala della planimetria catastale risultano incongruenze nella consistenza;

**VINCOLI**

Il compendio pignorato non risulta essere sottoposto a vincoli dichiarativi individuati dal D. Lgs 42/04 (rif. Codice dei beni culturali e del paesaggio - Parte III - Beni paesaggistici) di natura paesaggistico/ambientale.

A scopo illustrativo sono riportati in allegato il PTPR (Tavola A e B) e il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli Immobili di cui alla presente stima non risultano gravati da uso civico, livello o censo.

### STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile alla data del sopralluogo risulta essere occupato da:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

### STATO DI CONSERVAZIONE

---

Alla data del sopralluogo gli Immobili risultavano essere generale discreto stato conservativo al PT ad eccezione della cucina, la quale presentava macchie di muffa diffuse nello spazio superiore alla finestra che affaccia sul balcone esterno; Il piano primo versa in stato conservativo sufficiente per via della presenza di macchie di muffa diffuse in tutti gli ambienti;

### ONERI CONDOMINIALI

---

Gli immobili facenti parte del compendio pignorato fanno parte del

Dalle risultanze emerge che esiste un regolamento di condominio trascritto per l'immobile oggetto di stima, di cui si allega copia, a rogito del Notaio Marcello De Iorio;

Alla data del 18/03/2024 la posizione debitoria complessiva relativa agli anni 2021, 2022, 2023, 2024 risulta essere pari a 1.386,54 come da documento allegato.

### DESCRIZIONE

---

Trattasi di villino a schiera articolato su due livelli collegati tra loro mediante scala interna. Al piano terra si trovano un soggiorno/pranzo, una cucina, un wc, 2 balconi a livello, un portico ed una piccola area esterna di pertinenza; il piano primo risulta essere così composto: locale cassoni, locale lavatoio, locale stenditoio coperto, un piccolo terrazzo a livello. I locali del piano superiore attualmente sono adibiti ad abitazione principale; Posto auto scoperto al piano terra;

Gli immobili hanno a disposizione tutti i servizi primari seppur collocati in zona periferica del Comune di GUIDONIA MONTECELIO in località Colle Giannetta;

### SUDDIVISIONE IN LOTTI

---

Il compendio pignorato non è comodamente divisibile in natura ed è così composto:

Lotto 1	BENE 1_ Villino a schiera ai piani T/1 distinto con interno 5 del fabbricato A
	BENE 2_ Posto auto scoperto al piano T distinto con sub 58

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente stima, risulta essere stato costruito in Cls armato e solai in laterocemento con tamponature realizzate in laterizio;

Gli infissi interni sono in legno con vetrocamera;  
Il portoncino di ingresso è in legno di colore marrone;

Le pavimentazioni interne sono realizzate principalmente con piastrelle in gres 30x30 cm di colore beige e rosato a differenza dei rivestimenti della cucina, i quali hanno dimensioni 10x10 cm mentre i pavimenti dei balconi hanno dimensioni 15x15 cm circa; Al piano superiore le pavimentazioni si hanno gli stessi formati e colori di quelle del piano terra.

Le pareti interne risultano essere intonacate e tinteggiate principalmente di colore bianco ad eccezione della cucina e del wc al PT tinteggiata di lilla/grigio e, del locale camera da letto (stenditoio) la quale risulta essere grigia; Esternamente il villino risulta essere tinteggiato di colore rosa salmone;

### CONFINI

Gli immobili componenti il compendio pignorato risultano essere confinanti con:

Bene 1 - Confina con i subb 1,10,12,2

Bene 2 - Confina con i subb 1,59,502

### CONSISTENZA

Le unità immobiliari oggetto della presente stima risultano essere così composte (misure espresse in SIL e SEL):

Nella tabella di seguito sono riportate le metrature di SIL e SEL ed i coefficienti correttivi relativi alla tipologia di superficie considerata:

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI				
	SIL in MQ	SEL in MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO	SUPERFICIE CORRETTA
SUPERFICIE PRINCIPALE PT	44,95	50,95	1,00	50,95
SUPERFICIE SECONDARIA PT				
BALCONE	6,2	6,2	0,3	1,86
PORTICO	3,65	3,65	0,3	1,10
BALCONE	6,30	6,30	0,3	1,89
AREA ESTERNA	10,20	10,20	0,1	1,02
P. AUTO SCOPERTO	7,00	7,00	0,1	0,70
SUPERFICIE SECONDARIA P1				
LOCALI A DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE	31,70	37,05	0,5	18,53
TERRAZZO	8,40	8,40	0,3	2,52
TOTALE				78,56

\* La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, è stata computata nella misura del 50 per cento, in quanto i locali sono comunicanti con i vani principali;

\*\*La superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25.

\*\*\*Area della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie dei vani principali e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Il criterio di misurazione adottato è quello della Superficie Esterna Lorda SEL (come da disposizioni dell'Allegato C del DPR 138/1998)

Sui beni oggetto di pignoramento sono intervenute le seguenti variazioni

CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI SUB 11		
Periodo	Proprietà attuale	Dati Catastali
DAL 07/07/1998		Catasto Fabbricati Sezione MON Foglio 33, P.lla 459, Sub 11, Zc. 1 Categoria A/7 Classe 2 Consistenza 4 Rendita 526,79 € Edificio A Interno 5 Piano T-1

CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI SUB 58		
Periodo	Proprietà attuale	Dati Catastali
DAL 07/07/1998		Catasto Fabbricati Sezione MON Foglio 33, P.lla 459, Sub 58, Zc. 1 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 7 Rendita 14,46 €

Al fine di rendere l'immobile conforme dal punto di vista urbanistico e catastale al momento si rende necessaria la presentazione di una pratica edilizia agli enti preposti da un lato per rimessione in pristino al piano primo (ripristino dell'altezza al P1 così come da progetto a ml 2,20 mediante l'installazione di struttura in cartongesso), dall'altro per sanare la diversa distribuzione degli spazi interni e le varie difformità riscontrate; Successivamente va effettuata la variazione catastale per aggiornare le planimetrie catastali in conformità allo stato dei luoghi;

Tutto ciò può essere quantificato in:

1. Per ciò che riguarda la presentazione di una pratica per rimessione in pristino e per opere già eseguite si ha un importo pari ad **€ 1.500,00** oltre ad un importo **€ 2.500,00** per sanzioni (come da regolamento per le Sanzioni del Comune di Guidonia Montecelio e regolarizzazione balcone) ed ai diritti di istruttoria;
2. Per ciò che riguarda la presentazione delle variazioni catastali si ha un importo di **€ 250,00** oltre ai diritti di istruttoria pari ad **€ 50,00**;
3. Per ciò che riguarda i lavori per il ripristino dello stato dei luoghi al piano 1, essi possono essere quantificati forfetariamente in **€ 3.500,00**;

Il tutto per un totale di **€ 7.800,00**.

### FORMAZIONE DEI LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico costituito da:

- |   |
|---|
| Bene 1_ Villino a schiera posto al piano T/1 distinto con interno 5;<br>Bene 2_ Posto auto scoperto al piano T distinto con sub 58; |
|---|

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO - STIMA

Il C.T.U. per determinare il più probabile valore di mercato, dopo aver effettuato un'indagine di mercato relativa ad immobili con caratteristiche simili, ha utilizzato la media matematica tra due distinti metodi di stima:

- 1-Metodo comparativo diretto
- 2-Metodo della capitalizzazione del reddito

#### 1-VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

I dati che il C.T.U. ha in questa sede utilizzato come base di partenza, sono estratti dall'archivio dell'Agenzia delle Entrate afferenti al Comune di GUIDONIA MONTECELIO (Rm) e relativi all'anno 2024 - 1° semestre.

**Provincia:** ROMA  
**Comune:** GUIDONIA MONTECELIO  
**Fascia/zona:** Periferica/GUIDONIA\_CENTRO-COLLE FIORITO  
**Codice zona:** D1  
**Microzona:** 0  
**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili  
**Destinazione:** Residenziale

Si determina così un valore unitario su cui basare il calcolo del valore attribuibile ai beni individuati.

Fonte del dato	Tipologia	Periodo di Riferimento	Stato Conservativo	Valore di Mercato €/mq	
				Min	Max
Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Roma	Ville e Villini	Anno 2024 - 1° Semestre	Normale	1.400,00	2.100,00
				<b>1.750,00</b>	

Valore ordinario  $V_o = 1.750,00 \text{ €/mq} \times 78,56 \text{ mq} = \text{€ } 137.480,00$

#### 2-VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale procedimento si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che forniscono i beni oggetto di stima e pone il valore uguale al rapporto tra reddito e saggio di capitalizzazione;

Fonte del dato	Tipologia	Periodo di Riferimento	Stato Conservativo	Valore Locativo €/mq/mese	
				Min	Max
Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Roma	Ville e Villini	Anno 2024 - 1° Semestre	Normale	6	8,8
				<b>7,40</b>	

Presi in considerazione i seguenti parametri

$i$  = tasso di capitalizzazione netto del 3,30 %; (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato)

SL= Superficie Lorda (Commerciale)

Bf = Beneficio Fondiario dell'Immobile

Si ha:

**Canone mensile anticipato**  $CM = SL \cdot \text{valore unitario} = 78,56 \text{ mq} \cdot 7,40 \text{ €/mq} = \text{€ } 581,34$

**Spese padronali** (stimate pari al 35 %) e riguardanti:

- quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);
- quota sfitto e inesigibilità canone (3%);

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)

**Bf = beneficio fondiario dell'immobile** =  $12 * € 581,34 * (1 - 0.35) = € 4.534,48$

**Valore ordinario VoCR** =  $€ 4.534,48 / 0,030 = € 133.367,15$

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore di mercato delle unità immobiliari come segue:

$V_m = (V_o + V_{oCR}) / 2 = (€ 137.480,00 + € 133.367,15) / 2 = € 135.423,58$ .

Al valore ottenuto pari ad € **€ 135.423,58** si applica una decurtazione a titolo di ripristino dello stato dei luoghi/sanzioni pari ad € **7.800,00** oltre agli oneri condominiali insoluti pari ad € **1.386,54** ottenendo un valore di mercato pari ad € **126.237,04**.

Al valore finale si applica un abbattimento forfettario del 10% quale riduzione del valore di mercato dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, ottenendo un valore finale pari ad € **113.613,33**.

Il valore così ottenuto può essere arrotondato ad € **114.000,00**.

*Tanto si doveva per l'incarico ricevuto*

Il C.T.U.

Arch. Sara Degli Effetti



## ALLEGATI

1. Documentazione Catastale
2. Sovrapposizione mappa catastale e ortofoto
3. Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2024 - 1 semestre;
4. Documentazione fotografica;
5. Certificati Anagrafici
6. Tavola Analisi Vincoli
7. Atto di compravendita
8. Documentazione Urbanistica
9. Certificati Conformità Impianti
10. Posizione Debitoria Condominio “
11. Regolamento di Condominio

