

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

SEZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 170-2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'Esecuzione
Esperto stimatore-CTU

Dott. Francesco Lupia
Arch. Agostino Giamberduca

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 170/2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Creditore Procedente :

SIENA NPL 2018 Srl *contro*

Ass. dall'Avv. Massimo Mannocchi

Debitore Esecutato:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA EX ART. 568 c.p.c.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI PIGNORATI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Architetto Agostino GIAMBERDUCA

Iscrizione Albo Architetti Roma e Provincia n.13428

Cell. 338.9845789

e.mail : architetto.giamberduca@gmail.com

pec : a.giamberduca@pec.archrm.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione del Bene	3
Lotto.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza	6
Planimetrie dai rilievi del CTU.....	7
Cronistoria dati catastali.....	8
Dati Catastali	8
Planimetrie catastali immobili.....	9
Patti.....	9
Stato conservativo	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa Urbanistica.....	12
Regolarità edilizia - Abitabilità	12
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Conclusioni	17
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto 1	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 170/2020 del R.G.E.....	20



All'Ill.mo Giudice del Tribunale Ordinario di TIVOLI

Dott. Francesco Lupia
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA – PERIZIA ex art. 568 c.p.c.

relativa all'Esecuzione Immobiliare n° 170/2020 pendente innanzi al Tribunale Ordinario di TIVOLI promossa dal creditore **SIENA NPL 2018 Srl** contro

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

INCARICO

In data 18/02/2024 il sottoscritto Architetto Agostino Giamberduca, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia al n°13428 con ordinanza dell'Ill.mo Giudice della Esecuzione Dott. Francesco Lupia, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. nella causa di cui in epigrafe in sostituzione di altro professionista, in data 27/02/2024 il sottoscritto C.T.U. accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in forma telematica.

L'incarico è stato eseguito in conformità alle disposizioni e alle modalità operative richieste, l'elaborato peritale con l'esposizione dei risultati relativi all'indagine compiuta è stato predisposto in funzione del modello in uso presso la sezione come indicato nel sito web - **procedure.it**.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

BENE N° 1 – appartamento di civile abitazione su due livelli piano secondo e terzo, in edificio composto da 4 piani fuori terra, della consistenza catastale di vani 3 nel Comune di Monterotondo in Via dei Villini n. 13, interno 6.

BENE N° 2 – posto auto scoperto di mq. 13 nell'area del condominio in Via dei Villini n. 13, Monterotondo.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM), LOCALITÀ SOTTO LE MURA, VIA DEI VILLINI N. 13, INTERNO 6, PIANO 2° E 3°.

L'immobile è ubicato nel Comune di Monterotondo in Località Sotto le Mura, in zona prossima al centro storico. La zona prevalentemente residenziale e tranquilla è caratterizzata dalla presenza di piccoli edifici e villini con giardino, praticamente è adiacente al centro storico, al parco pubblico, in prossimità di tutti i principali servizi compreso l'ospedale, raggiungibili a piedi.

L'unità immobiliare oggetto della presente si trova in un edificio terminato di costruire nel 2010 che si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed uno interrato, composto da 6 appartamenti più locali al piano S1 e una soffitta.



L'edificio è raggiungibile direttamente dal centro di Monterotondo, l'area di interesse si estende tra Via delle Fornaci e Via Roberto Faravelli di cui Via dei Villini è traversa.

L'appartamento come già indicato è ubicato al piano secondo con sovrastante sottotetto (3° piano) collegato con scala a chiocciola, attualmente la scala di collegamento è stata eliminata e la relativa apertura per il passaggio è stata chiusa per la creazione di due unità indipendenti, in modo del tutto "illecito".

Come da progetto approvato l'unità immobiliare al piano secondo è composta da un unico locale pluriuso con angolo cottura, bagno e un grande balcone che corre lungo il perimetro delle murature esterne, la scala di collegamento (eliminata) portava al piano sottotetto con destinazione soffitta, lavatoi e un terrazzino.

L'immobile oggetto della presente relazione è un appartamento di categoria catastale A/2, durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici.

All'interno l'appartamento al piano secondo si presenta in condizioni di manutenzione discrete, non sono state riscontrate problematiche da segnalare a parte qualche traccia di condensa.

Le pavimentazioni degli ambienti sono realizzate in gres porcellanato, i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura in ceramica, le murature interne rifinite con intonaco e pittura murale, il tutto si trova in discrete condizioni.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ma la relativa caldaia non è stata collocata, al suo posto è stato sistemato uno scaldacqua per la produzione di acqua calda.

All'esterno i prospetti risultano ben rifiniti con intonaco pitturato, la palazzina nel suo insieme si presenta in buone condizioni, le scale di collegamento condominiali sono esterne e discretamente rifinite, esiste un ascensore che attualmente non è funzionante.

Per accedere al piano sottotetto visto che il collegamento interno è stato eliminato bisogna passare dalle rampe di scale condominiali esterne, da un ballatoio/balcone su cui si apre un portoncino si accede alla soffitta, tale ingresso nel progetto non era previsto poiché il balcone in realtà è stato progettato con le caratteristiche di un cornicione rivestito con tegole in cotto.

Il piano sottotetto è stato adibito ad abitazione "non regolare" con la creazione di un angolo cottura e la realizzazione di un bagno, il sottotetto si trova in uno stato di scarsa manutenzione e qualità.

Per il calcolo della superficie commerciale coperta si terrà in considerazione la somma dei due livelli a prescindere dalla situazione attuale di "scollegamento abusivo" tra i 2 piani.

Al piano secondo dell'appartamento la superficie utile è di mq. 29,40, il balcone perimetrale di mq. 26,60 (6,65 comm.), sommati i due fattori si ottiene una superficie commerciale pari a è di mq. 43,25, oltre alla superficie utile della soffitta di mq. 34,30 di cui commerciale mq. 10,29, il terrazzo e il balcone di mq. 11,90 (2,97 comm.). Sommando tutte le superfici si ottiene la superficie

commerciale totale dell'appartamento che è pari a mq. 61,00. Alle varie tipologie di superfici sono stati applicati i coefficienti di superficie in riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari ottenendo la superficie commerciale dell'immobile.

Il totale della superficie commerciale dell'appartamento è di mq. 56,52.

BENE N° 2 – POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM), LOCALITÀ SOTTO LE MURA, VIA DEI VILLINI N. 13.

Il posto auto scoperto (sub.18) di mq. 13 in area condominiale non è delimitato per cui sul posto non è stato possibile identificarlo con esattezza, anche a causa della sistemazione del terreno che risulta alquanto dissestato e scosceso proprio nell'area in cui è ubicato il posto auto. Pertanto per individuare con precisione il posto auto dovrà essere sistemato il terreno nell'area destinata a parcheggio ed eseguire le opportune misurazioni anche in accordo con gli altri condomini. In ogni caso l'area destinata ai posti auto sussiste e non è occupata da eventuali manufatti.

Nella stima si terrà conto di questo aspetto scorporando un importo per i costi relativi a quanto descritto. Si evidenzia che nell'area condominiale si può accedere anche da Via delle Fornaci.

Il posto auto scoperto è di mq. 13,00 applicando il coefficiente di superficie si ottiene mq. 4,55.

Il totale della superficie commerciale del posto auto è di mq. 4,55

Il totale della superficie commerciale dei due beni riuniti è di mq. 61,07 arrotond. a mq. 61,00.

- ✓ La vendita del bene non è soggetta IVA.
- ✓ Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTI

In funzione delle caratteristiche dei beni immobili pignorati, trattandosi di un appartamento con il posto auto a servizio dell'appartamento come da progetto approvato, il sottoscritto ha individuato il seguente lotto:

LOTTO UNICO

Composto dalla somma dei due beni immobili pignorati.

BENE N° 1 – appartamento su due livelli piano secondo e terzo sito nel Comune di Monterotondo (RM) in Via dei Villini n. 13, interno 6.

BENE N° 2 – posto auto scoperto di mq. 13 nell'area del condominio in Via dei Villini n. 13, Monterotondo.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

A seguito degli accertamenti svolti dallo scrivente e dall'esame della documentazione depositata nel fascicolo d'ufficio si è potuto accertare la presenza di idonea e completa documentazione in atti, per cui si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITA' - (Bene 1 e 2)

I DUE immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente proprietario esecutato:

- (Proprietà 1/1)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

Diritto di: Proprietà per 1/1 .

CONFINI- (Bene 1 e 2)

BENE N° 1 - L'appartamento interno 6 (sub.6), confina con appartamento interno 5 (sub.5) e distacco altra u.i., salvo altri.

BENE N° 2 - Posto auto scoperto (sub.18), confina con posto auto sub.17, sub. 502 b.c.n.c. area esterna condominiale e particella 865.

CONSISTENZA

BENE 1 - appartamento

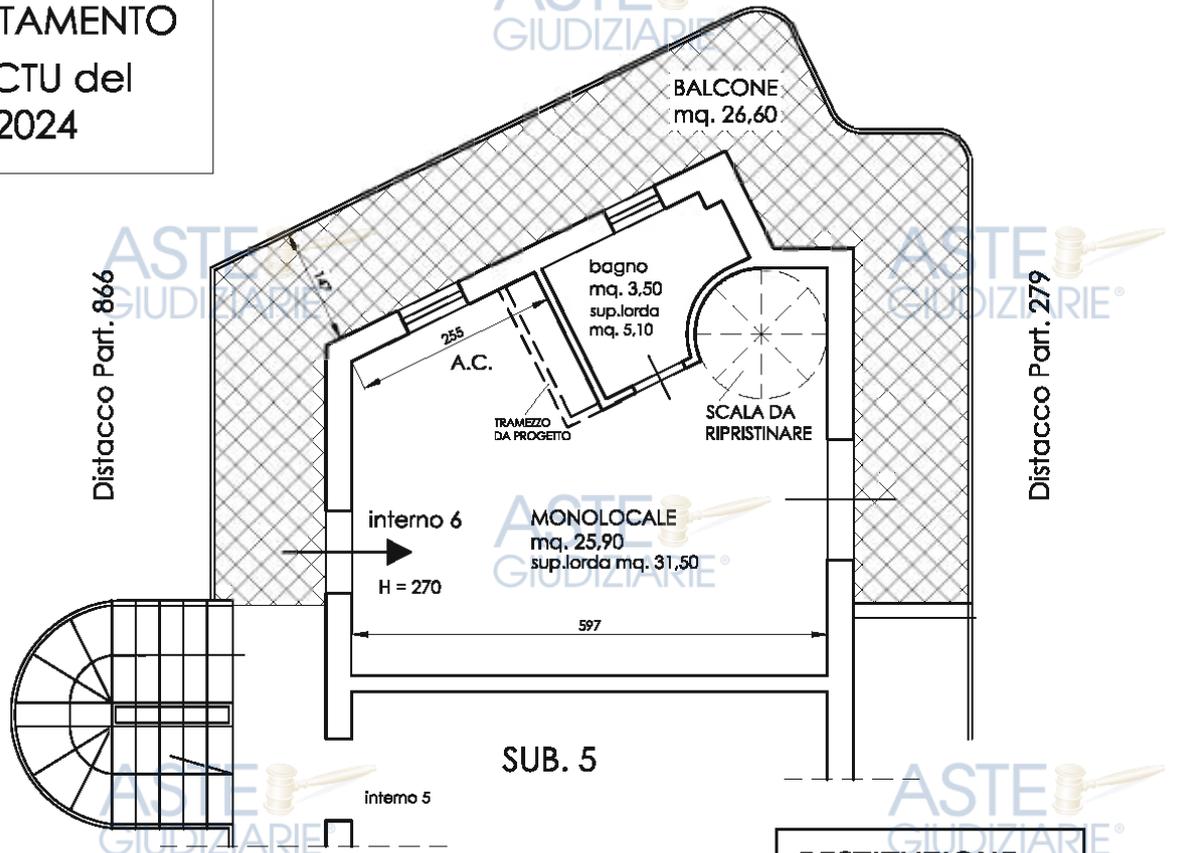
BENE 2 - Posto auto scoperto

Calcolo della superficie commerciale:

Destinazione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza m	Piano
monocale pluriuso	25,90	31,50	1	31,50	2,70	2°
bagno	3,50	5,10	1	5,10	2,70	2°
a) Totale superficie coperta 2°p	29,40	36,60		36,60	2,70	2°
b) Totale superficie soffitta	27,70	34,30	0,30	10,29	1,50/2,20	3°
Balcone appartamento	26,60	26,60	0,25	6,65		2°
Terrazzo piano soffitta	3,20	3,20	0,25	0,80		3°
Balcone soffitta	8,70	8,70	0,25	2,17		3°
c) Totale superficie terrazzi	38,50	38,50		9,62		
d) Superficie posto auto scoperto	13,00	13,00	0,35	4,55		
Totale superficie convenzionale (commerciale a+b+c+d) complessiva mq.				61,07	Arrotondato a mq. 61,00	

A seguire si inseriscono le planimetrie disegnate in base al rilievo architettonico effettuato dal CTU:

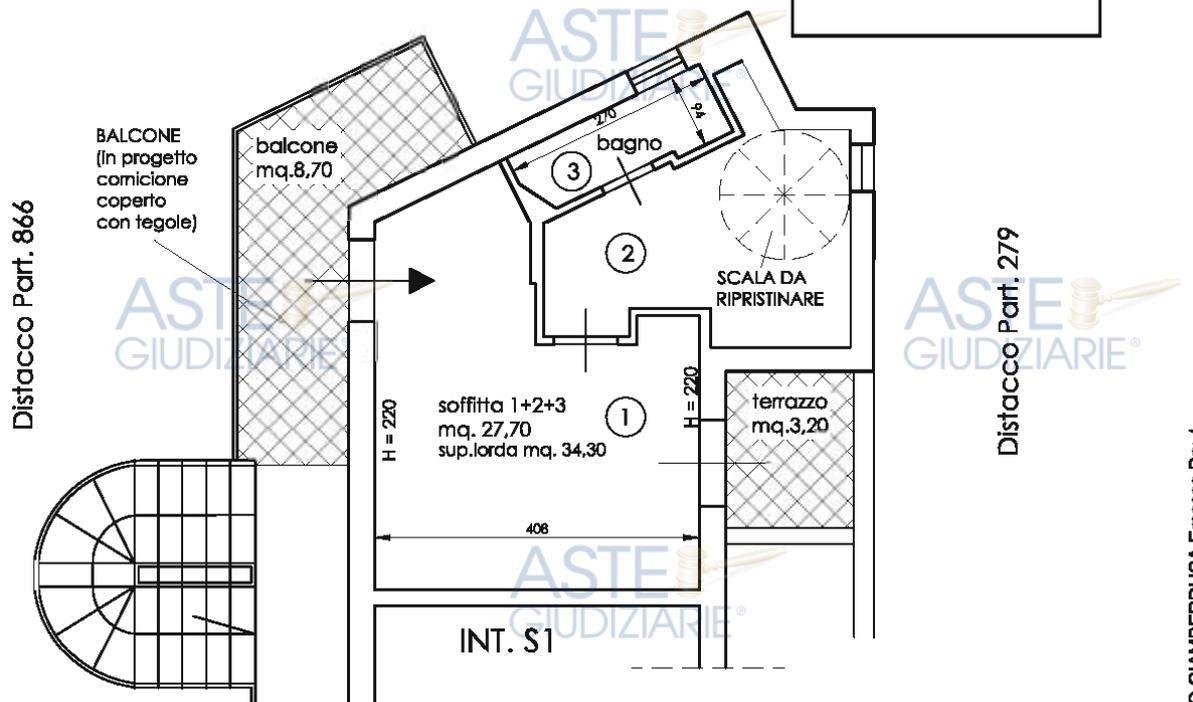
PIANTE
APPARTAMENTO
rilievo CTU del
28/05/2024



Piano Secondo

SCALA 1:100

RESTITUZIONE
GRAFICA
COME DA RILIEVI
DEL CTU



Piano terzo - sottotetto

SCALA 1:100

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE 1 e 2

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
dal 01/10/2010	Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Foglio 40, Particella 540, Sub. 6 Unità afferenti edificate su area urbana pratica RM1149214 in atti dal 1/10/2010
dal 01/10/2010	Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Foglio 40, Particella 540, Sub. 18 Unità afferenti edificate su area urbana pratica RM1149214 in atti dal 1/10/2010

Gli immobili derivano dalle particelle **1657 sub 502 e 1658 sub 502**. La particella 1657 sub 502 deriva da particella 1657. La particella 1658 sub 502 deriva da 1658 che a sua volta deriva da particelle 1376 e 1380. La particella 1376 deriva dalla particella 679 e la particella 1380 dalla particella 678.

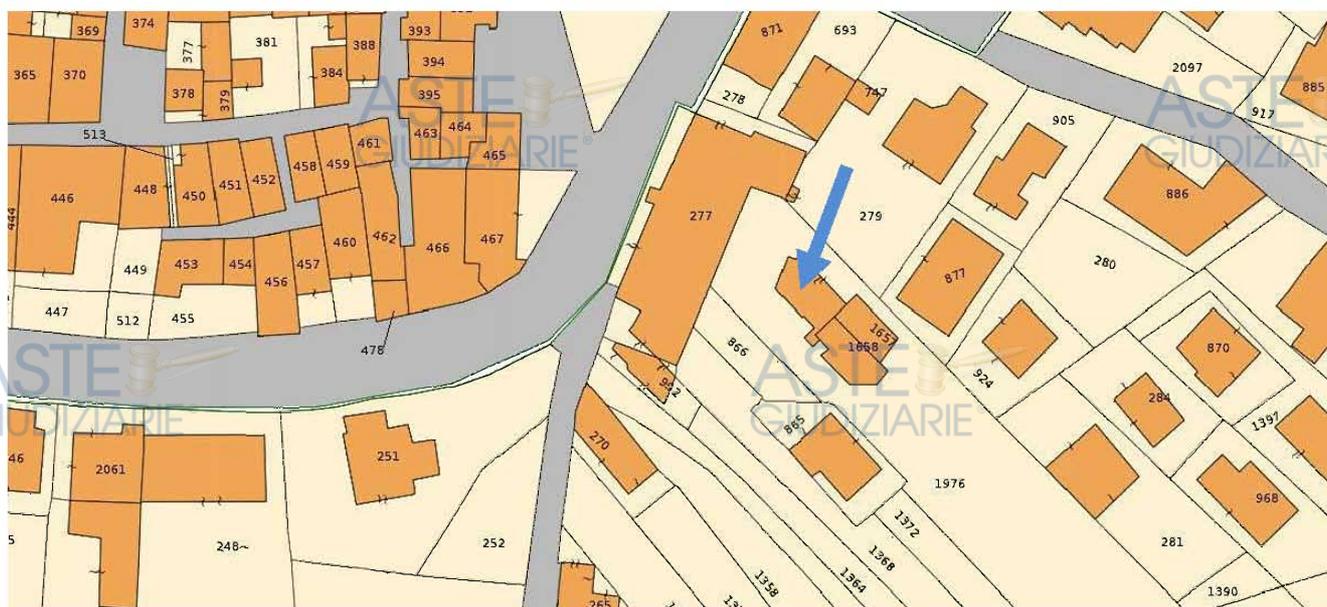
DATI CATASTALI

BENE 1 e 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Z. Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	1976	6		A/2	2	3	56 mq	€. 387,34	2-3	
	40	1976	18		C/6	1	13mq	13mq	€. 30,88	S1	

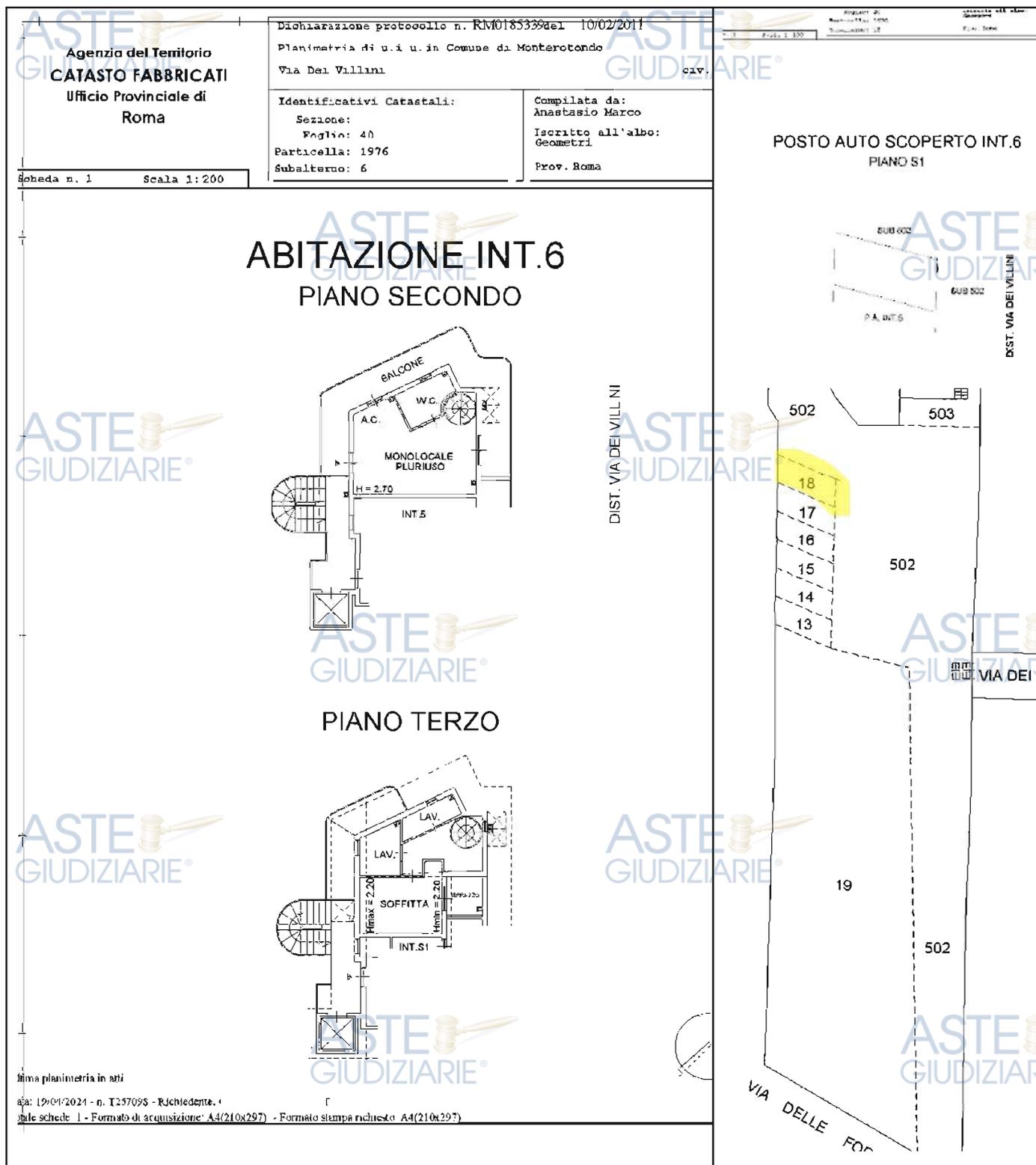
Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, **ad eccezione** della eliminazione della scala e chiusura del collegamento tra i 2 piani dell'appartamento (**da ripristinare**) e alcune modifiche nella distribuzione interna del piano sottotetto e modifica al prospetto (tramezzature e balcone di accesso).



Estratto di mappa catastale per individuazione particella 1976, foglio 40 - Comune di Monterotondo

Di seguito si inserisce la planimetria catastale presente attualmente in catasto.



Planimetrie catastali particella 40, foglio 1976, sub. 6 e sub. 18 – Elaborato planimetrico individuazione sub.18

PATTI

Esaminati gli atti, si segnala atto unilaterale d'obbligo edilizio del 18/06/2008, notaio Camilla Verde, repertorio 24086, trascritto in data 8/7/2008 ai numeri 40228/22946 in favore del Comune di Monterotondo con sede in Monterotondo codice fiscale 80140110588, contro la gravante sulle ex particelle 1657/502 e 1658/502.

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili sono in possesso della Custode Giudiziaria Avv. Gaia Bartolini. In data 28/5/2024 è stato effettuato il sopralluogo presso il compendio pignorato unitamente alla Custode come da verbale di accesso compilato.

All'interno l'appartamento al piano secondo si presenta in condizioni di manutenzione discrete e non sono stati riscontrati problemi o carenze da segnalare.

La pavimentazione è in gres porcellanato, i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura in ceramica, le murature interne rifinite con intonaco e pittura murale, il tutto in discrete condizioni di uso e manutenzione. L'impianto di riscaldamento è autonomo ma la relativa caldaia non è stata collocata, al suo posto è stato sistemato uno scaldacqua per la produzione di acqua calda.

Gli infissi esterni sono realizzati in legno con vetrocamera in discrete condizioni, le persiane sono in legno delle quali alcune necessitano di revisione/manutenzione.

All'esterno i prospetti risultano rifiniti con intonaco pitturato, la palazzina nel suo insieme si presenta in condizioni accettabili, anche se la pittura in alcune parti è già deteriorata, le scale di collegamento condominiali sono esterne e rifinite discretamente, anche le rampe presentano distacchi di verniciatura e inizi di degrado, esiste un ascensore che attualmente non è funzionante.

La soffitta al piano sottotetto si presenta in condizioni scadenti di conservazione e manutenzione, inoltre il piano ed è stato adibito ad abitazione con la creazione di un angolo cottura e la realizzazione di un bagno, il sottotetto si trova in uno stato di qualità non buono.

Per accedere al piano sottotetto poiché il collegamento interno è stato rimosso è necessario passare dalle rampe di scale condominiali esterne, il ballatoio/balcone su cui si apre il portoncino di accesso alla soffitta nel progetto non era previsto poiché il balcone in realtà doveva essere un largo un cornicione rivestito con tegole in cotto.

Per il calcolo della superficie commerciale coperta si terrà in considerazione la somma dei due livelli a prescindere dalla situazione attuale di "scollegamento abusivo" tra i 2 piani.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Esaminati gli atti non sono stati individuati formalmente gravami di servitù, censo, livello o uso civico sulla proprietà oggetto della presente perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione dell'edificio è stata realizzata con struttura in cemento armato e tamponature, la copertura è composta da un tetto a falde; il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente è composto da 6 appartamenti, una soffitta autonoma e i locali al piano seminterrato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili al momento del sopralluogo eseguito in data 28 maggio 2024 sono risultati liberi e a disposizione della procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI - (Bene 1 e 2)

	Proprietà	Atti			
		PERMUTA			
dal 01/10/2010 Variazione catastale prot.RM1149214 1/10/2010 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA	Diritto di: Proprietà per 1/1	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Camillo Verde	16/06/2008	24064	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		3/7/2008	39372	22480	

Gli immobili derivano dalle particelle 1657/502 e 1658/502 per variazione del 01/10/2010 protocollo RM1149214 in atti dal 1/10/2010 unità afferenti edificate su area urbana (n.129715.1/2010).

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONE del 09/06/2009 – **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso la Conservatoria di Roma 2 il 09/06/2009 - Registro Particolare 34863 Registro Generale 10752 derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in SIENA CF. 00884060526 contro _____ per €. 1.200.000,00 di cui €. 600.000,00 di capitale – durata 30 anni atto notarile Notaio Camillo Verde di Monterotondo del 04/06/2009. Formalità gravante anche su altri immobili.

ANNOTAZIONE del 29/11/2010 - **IPOTECA LEGALE** Registro Particolare 12782 Registro Generale 68812 Pubblico ufficiale VERDE CAMILLO Repertorio 29598/20973 del 27/10/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 10752 del 2009.

ISCRIZIONE del 20/09/2019 - Registro Particolare 8202 Registro Generale 46265 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Rep. 15947/9719 del 19/09/2019 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO In favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma, C.F. 13756881002 contro _____ capitale €50.963,64.

TRASCRIZIONE del 27/07/2020 - Registro Particolare 20817 Registro Generale 29869 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1636 del 29/06/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di SIENA NPL 2018 SRL con sede in Roma, CF. 14535321005 contro _____ per la piena proprietà.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti, il P.R.G. del Comune di Monterotondo (Roma), in località Sotto le Mura individuano l'immobile in oggetto all'interno della zona omogenea "B", sottozona B3 di P.R.G. di completamento, le aree nella sottozona "B3" sono quasi completamente edificate ed urbanizzate. Sono ammessi interventi diretti.



Stralcio del P.R.G. Comune di Monterotondo - Foglio 40 – particella 1976

Per quanto riguarda il Piano Territoriale Paesistico Regionale l'immobile ricade in zona "sistema del paesaggio naturale" fascia di rispetto corsi d'acqua art. 35, sistema del paesaggio insediativo, centro e nuclei storici art.29.



Stralcio del P.T.P.R. Comune di Monterotondo - Foglio 40 – particella 1976

REGOLARITA' EDILIZIA – ABITABILITA'

La costruzione dell'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte è stata realizzata con i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 3660 del 01/10/2008 - pratica edilizia 68/54 per la costruzione di un edificio residenziale (Via Rubicone 5 – Via dei Villini);
- Permesso di Costruire n. 3827 del 09/08/2010 in variante in corso d'opera al PdC 3660;

E' stata presentata Comunicazione di Fine Lavori in data 04/10/2010 protocollo n. 0041319.

Nella documentazione tecnico-urbanistica non è stata rinvenuta l'abitabilità. Rispetto alle planimetrie dell'immobile estrapolate dal catasto urbano non sono state rilevate difformità

rilevanti rispetto al progetto urbanistico ad eccezione di un tramezzo del bagno al 2° piano che risulta leggermente spostato e la distribuzione interna della soffitta.

Difformità sono state rilevate nello stato di fatto, infatti nell'appartamento è stata eliminata la scala a chiocciola di collegamento tra i 2 piani con chiusura della relativa apertura nel solaio, per ottenere 2 unità immobiliari separate. Tale **trasformazione costituisce un illecito edilizio** e non è sanabile visto che il sottotetto non può essere adibito a singola abitazione ma è un vano accessorio del piano abitabile principale (2°). Inoltre al terzo piano per poter realizzare l'accesso indipendente della soffitta è stato trasformato il cornicione (come da progetto) in balcone, per cui ci sono **altre irregolarità edilizie** consistenti nella modifica del prospetto e nell'aumento della superficie non residenziale (balcone). Per quanto riguarda il primo illecito, **ai fini della regolarità urbanistica dovrà essere ripristinato quanto previsto nel progetto approvato**, per cui dovrà essere ripristinata la scala a chiocciola di collegamento tra i due piani per riunificare i due livelli dell'appartamento, inoltre nella soffitta dovrà essere ripristinato lo stato di destinazione d'uso come da progetto, **inoltre deve essere aggiornata la planimetria catastale con pratica di variazione docfa.**

Per quanto riguarda le modifiche al prospetto per l'apertura della porta per la soffitta e la modifica al cornicione, si può considerare la possibilità di regolarizzare tali illeciti con la presentazione di una eventuale SCIA in sanatoria o il ripristino dei luoghi in funzione delle singole preferenze.

Ai fini della valutazione del compendio pignorato per le operazioni suddette verranno valutati dei costi a decremento del valore di stima finale stimato dal sottoscritto.

Per il ripristino della scala (in legno) di collegamento tra i due piani dell'appartamento comprese le opere accessorie e il ripristino dello stato d'uso della soffitta si stima **un costo a corpo pari ad € 8.000,00**; Per quanto riguarda l'eliminazione delle difformità presenti nel prospetto o l'eventuale regolarizzazione si stima **un costo a corpo pari ad € 6.500,00**, a copertura dei costi di ripristino o in alternativa per le pratiche di regolarizzazione (Scia san., costi tecnici, oneri, sanzioni, ecc.) compresa la pratica docfa di aggiornamento della planimetria catastale.



vista a volo d'uccello della zona



satellitare - immagine aerea per inquadramento urbanistico altra vista dall'alto in volo



vista edificio





esterno appartamento interno 6 su 2 livelli – piano secondo e terzo sottotetto

BENE N° 1

Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Monterotondo (RM), in Località Sotto le Mura, in Via dei Villini n. 13, interno 6, piano 2° e 3°, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monterotondo al foglio 40, particella 1976, subalterno 6, Via dei Villini n. 13, piano 2,3, Categoria catastale A/2, Classe 2, Vani 3, Rendita catastale €.387,34, dati superficie totale mq.56, escluse aree scoperte mq. 55.

BENE N° 2

posto auto scoperto sito nel Comune di Monterotondo (RM), in Località Sotto le Mura, in Via dei Villini n.13, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monterotondo al foglio 40, particella 1976, subalterno 18, Via dei Villini n. 13, interno 6, piano S1, Categoria catastale C/6, Classe 1, Rendita catastale €. 30,88, dati superficie totale mq. 13.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato rinvenuto il certificato energetico dell'immobile/APE.
- Non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità/agibilità
- Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non c'è amministratore di condominio, l'ascensore non è funzionante.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di una unità immobiliare autonoma si procedere alla formazione di un lotto distinto composto dai due beni immobili così costituito:

LOTTO UNICO

BENE N° 1

Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Monterotondo (RM), in Località Sotto le Mura, in Via dei Villini n. 13, interno 6, piano 2° e 3°, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monterotondo al foglio 40, particella 1976, subalterno 6, Via dei Villini n. 13, piano 2,3, Categoria catastale A/2, Classe 2, Vani 3, Rendita catastale €.387,34, dati superficie totale mq.56, escluse aree scoperte mq. 55.

L'appartamento sub. 6, confina con appartamento sub. 5, distacco altra u.i., distacco verso particella 541, salvo altri.

BENE N° 2

posto auto scoperto sito nel Comune di Monterotondo (RM), in Località Sotto le Mura, in Via dei Villini n.13, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monterotondo al foglio 40, particella 1976, subalterno 18, Via dei Villini n. 13, interno 6, piano S1, Categoria catastale C/6, Classe 1, Rendita catastale €. 30,88, dati superficie totale mq. 13.

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di proprietà 1/1

La superficie commerciale totale dell'appartamento compreso il posto auto scoperto è pari a mq.

61,00.

Per il calcolo della superficie commerciale alle varie tipologie di aree sono stati applicati i coefficienti di incidenza in riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari ottenendo la superficie commerciale dell'immobile.

RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO

Per poter individuare con i migliori risultati il valore di un immobile, il metodo estimativo più comunemente usato consiste nell'eseguire la stima **sintetica-comparativa**, in alcuni casi potrebbe essere utile eseguire una stima analitica per capitalizzazione dei redditi con la successiva media dei due risultati determinati, ma vista la procedura standardizzata quest'ultimo procedimento non verrà tenuto in considerazione, per cui si effettuerà la stima con il solo metodo sintetico comparativo.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il primo passo consiste nel determinare il **valore di riferimento** utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili, per condizioni manutentive, per funzione, per dotazione di pertinenze, per la qualità dell'immobile o

altri parametri che possono variare in funzione della tipologia del bene da stimare.

Quindi, per determinare il valore da attribuire al bene oggetto di stima è stata effettuata un'analisi del mercato immobiliare per valutare le quotazioni rilevabili, attraverso indagini effettuate per analogia rispetto al bene oggetto di stima.

Sono state ricavate le quotazioni medie del Borsino Immobiliare, di altre società immobiliari, si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni rilevate dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio della provincia di Roma.

In particolare sono state effettuate dirette ricerche di mercato relative alla zona di riferimento ubicata nel territorio del Comune di Monterotondo, in zona centrale e semicentrale con caratteristiche residenziali.

L'appartamento risulta posizionato in buona posizione in prossimità del centro cittadino, in zona residenziale servita da tutti i servizi essenziali.

In relazione al contesto insediativo sono stati indagati i vari riferimenti utili e quelli sfavorevoli per determinare il più probabile valore di mercato nel periodo di stima all'attualità.

Dal rilevamento dei dati, considerando i beni immobili nel suo insieme, le caratteristiche, la posizione urbana, la panoramicità, l'esposizione, la tipologia, lo stato conservativo, ecc., i beni immobili nel contesto del mercato immobiliare si collocano in una fascia buona in riferimento alle quotazioni di mercato.

In funzione delle caratteristiche, della zona urbana, del tipo di immobile e delle condizioni di conservazione per sintesi possiamo indicare una quotazione media che oscilla da un **valore di €.1.890,00 ad un massimo di €.2.250,00** circa al metro quadrato, per cui si assume come valore di riferimento la media dei 2 valori **(€.1860+2250)/2= €. 2.070,00**

Determinato il valore di riferimento, si determinano i **coefficienti di merito** in considerazione delle caratteristiche principali considerando le peculiarità e le qualità del bene.

Si individuano 4 coefficienti principali: di panoramicità, di luminosità, di vetustà, di conservazione e manutenzione. I coefficienti determinati in base alle usuali tabelle di estimo, vanno moltiplicati per il valore di riferimento individuato, il risultato ottenuto sarà congruo allo stato effettivo dell'immobile.

Sintesi della stima sintetica:

- ✓ superficie commerciale complessiva mq. 61,00
- ✓ valore di riferimento determinato €.2.070,00 al mq.
- ✓ coefficiente di vetustà C1=1,00
- ✓ coefficiente di panoramicità C2=0,98 (palazzi vicini e alti, posizione edificio sottostante)
- ✓ coefficiente di luminosità C3=1,00
- ✓ coefficiente di conservazione/manutenzione C4=0,98

mq.61,00 x 2.070,00 €/mq. x (1,00x0,98x1,00x0,98) = €.126.270,00 x 0,9604 = €. 121.269,71

dal valore su determinato deve essere detratto il seguente importo:

- decremento del valore dell'immobile dovuto alla presenza dell'illecito edilizio relativo alla eliminazione

della scala di collegamento tra piani – costi ripristino come da progetto approvato, **stimato in €. 8.000,00**;

▪ decremento del valore dell'immobile dovuto alla presenza delle difformità descritte rilevate nel piano sottotetto e relative soluzioni, **costo stimato in €. 6.500,00** (compresa sistemazione del posto auto).

Riduzioni da applicare: VALORE DI STIMA: €. 121.269,71 – (8.000,00+6.500,00) = €. 106.769,71

dall'importo di stima aggiornato a seguito delle riduzioni applicate per i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica bisogna effettuare una ulteriore decurtazione pari al **10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti** come disposto dal Giudice dell'esecuzione.

€. 106.769,71 – (106.769,71 x 0,10) = €. 96.092,74 si arrotonda ad €. 96.000,00

➤ **VALORE DI STIMA LOTTO : €. 96.000,00** (novantaseimila/00)

CONCLUSIONI:

Il valore complessivo di stima del lotto, è pari ad €. 96.000,00

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. restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Architetto Agostino Giamberduca

Tivoli, 04/10/2024

Elenco allegati :

1. All.001-Documentazione fotografica
2. All.002-Rilievo CTU - elaborati grafici
3. All.003-Vis.StoricaFg40-Part1976-Sub06
4. All.004-Vis.StoricaFg40-Part1976-Sub18
5. All.005 -Plan.CatastaleFg40-Part1976-Sub06
6. All.006 -Plan.CatastaleFg40-Part1976-Sub18
7. All.007-ElaboratoPlanimetrico
8. All.008-IspezioneIpotecariaCTU
9. All.009-Progetti-DocUrbanisticaAccAtti
10. All.010-Atto-Provenienza
11. All.011-PEC-invioPeriziaAlleParti

LOTTO UNICO**BENE N° 1**

Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Monterotondo (RM), in Località Sotto le Mura, in Via dei Villini n. 13, interno 6, piano 2° e 3°, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monterotondo al foglio 40, particella 1976, subalterno 6, Via dei Villini n. 13, piano 2,3, Categoria catastale A/2, Classe 2, Vani 3, Rendita catastale €.387,34, dati superficie totale mq.56, escluse aree scoperte mq. 55. L'appartamento sub. 6, confina con appartamento sub. 5, distacco altra u.i., distacco verso particella 541, salvo altri.

BENE N° 2

posto auto scoperto sito nel Comune di Monterotondo (RM), in Località Sotto le Mura, in Via dei Villini n.13, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monterotondo al foglio 40, particella 1976, subalterno 18, Via dei Villini n. 13, interno 6, piano S1, Categoria catastale C/6, Classe 1, Rendita catastale €. 30,88, dati superficie totale mq. 13.

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di proprietà 1/1

Il totale della superficie commerciale dell'appartamento compreso il posto auto scoperto è di mq.61,00. Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di proprietà 1/1.



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 96.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	MONTEROTONDO - LOCALITA' SOTTO LE MURA - VIA DEI VILLINI, 13 - INTERNO 6 Piano secondo e terzo (sottotetto)		
Diritto reale:	diritto di proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati Foglio 40- Particella 1976 - Sub. 6 Categoria A/2	Superficie lorda commerciale	56,45 mq
Descrizione:	<p>L'immobile è ubicato nel Comune di Monterotondo in Località Sotto le Mura - in zona centrale in buona posizione urbana.</p> <p>Si tratta di un appartamento in edificio condominiale composto da 6 appartamenti, l'appartamento, si sviluppa su due livelli, piano secondo e terzo sottotetto, la scala interna e il relativo passaggio devono essere ripristinati. L'appartamento al piano secondo è composto da un unico vano con angolo cottura, bagno e ampio balcone, il piano superiore soffitta è da ripristinare la corretta destinazione d'uso con l'eliminazione dell'angolo cottura e altre irregolarità descritte nella relazione.</p> <p>Al piano secondo dell'appartamento la superficie utile è di mq. 29,40, il balcone perimetrale di mq. 26,60 (6,65 comm.), sommati i due fattori si ottiene una superficie commerciale pari a è di mq. 43,25, oltre alla superficie utile della soffitta di mq. 34,30 di cui commerciale mq. 10,29, il terrazzo e il balcone di mq. 11,90 (2,97 comm.).</p> <p>Sommando tutte le superfici si ottiene la superficie commerciale totale dell'appartamento che è pari a mq. 61,00 (compreso il posto auto)</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione	L'appartamento al momento del sopralluogo è risultato libero.		

Bene N° 2 - Posto auto scoperto			
MONTEROTONDO - LOCALITA' SOTTO LE MURA - VIA DEI VILLINI, 13			
diritto di proprietà	Quota	1/1	
Posto auto scoperto Identificato al catasto Fabbricati Foglio 40- Particella 1976 - Sub. 18 Categoria C/6	Superficie lorda commerciale	4,55 mq (13 mq utile)	
<p>Si tratta di un posto auto a servizio dell'appartamento interno 6.</p> <p>Il posto auto è ben individuabile in base all'elaborato planimetrico, sul posto non è delimitato poiché l'area di riferimento non è stata ben sistemata dal costruttore, per cui è necessario un'opera di sistemazione.</p> <p>La superficie utile è di mq. 13,00 quella commerciale è pari a mq. 4,45</p>			
NO			
SI			