

TRIBUNALE DI TIVOLI

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

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

Ing. Ceci Giampiero,

nell'Esecuzione Immobiliare

R.G.E.I. 173/2024

PARTE CREDITRICE: **DEUTSCHE BANK S.P.A.**

c/o Avv. Daniele Giancaio Sardo – daniele.sardo@milano.pecavvocati.it

PARTE DEBITRICE:

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Valentina Fabrizi - valentina.fabrizi@pecavvocatitivoli.it



Relazione tecnica estimativa	1
R.G.E.I. 173/2024	1
Incarico	3
Premessa.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Lotto unico	5
Confini	5
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato conservativo.....	6
Planimetria allo stato attuale	7
Consistenza	8
Dati Catastali	9
Vincoli od oneri condominiali	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità - Ispezioni ipotecarie	13
Regolarità edilizia.....	14
Stima.....	16
Lotto unico	17
Riserve e particolarità da segnalare.....	19



All'udienza del 04/06/2024, il sottoscritto Ing. Ceci Giampiero, con studio in Via Prenestina Nuova, 309 - 00036 - Palestrina (RM), email ing.ceci@gmail.com, PEC ing.ceci@pec.it, Tel. 06 95312008, Fax 06 95312008, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. In data del 06/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in forma telematica.

PREMESSA

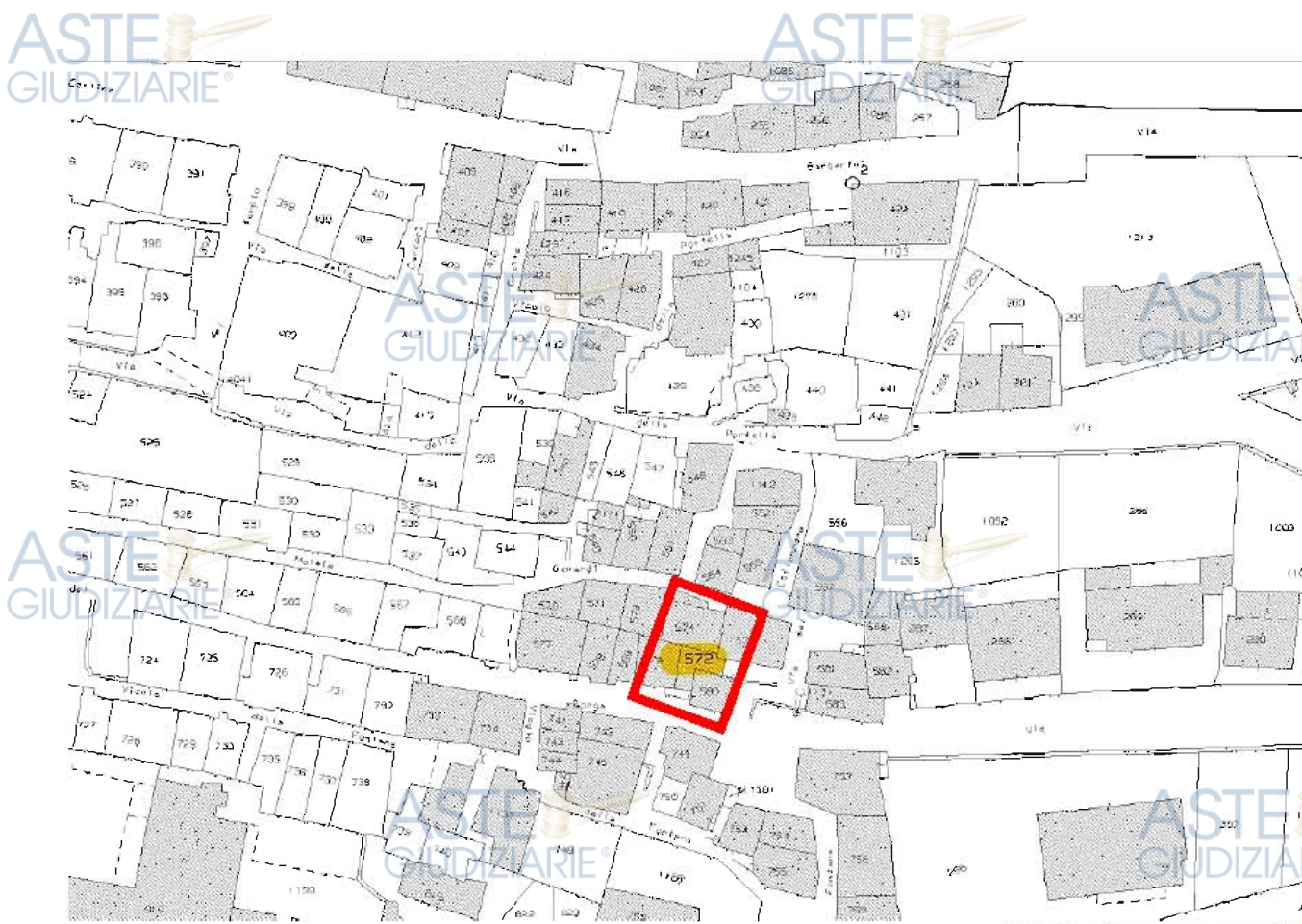
I beni immobili oggetto dell'Atto di pignoramento e della presente relazione sono situati nel Comune di Palestrina (RM), via del Colonnaro civ. 3, nel centro storico del paese. Trattasi di n. 1 appartamento a destinazione residenziale disposto su più livelli: al piano 1° la zona giorno, al piano 2 la zona notte, al piano 3 terrazzo e piccolo locale tecnico. Al piano terra una cantina.

L'immobile è identificato in catasto come segue:

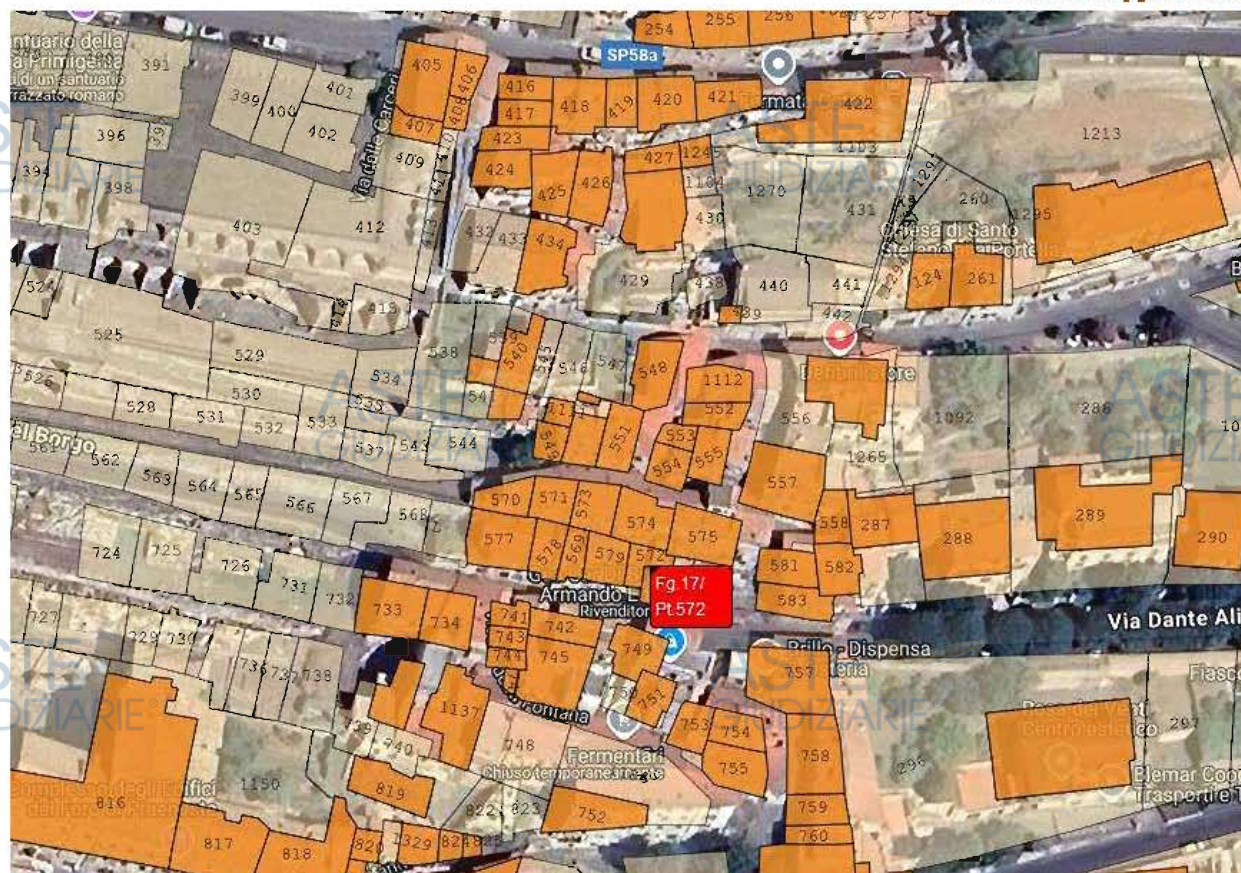
Bene Immobile - Unità abitativa identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Palestrina (Codice: G274) - Prov. Roma, Foglio: 17 - Particella: 572 - Sub: 501 cat. A4 - Abitazione di tipo popolare



Foto satellitare



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione Estratto di mappa catastale con foto satellitare



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della presente risulta intestato come segue:

-

(Proprietà 1/1)

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

-

(Proprietà 1/1)

L'immobile in argomento lotto unico così composto:

LOTTO UNICO

Unità abitativa situata nel centro storico del Comune di Palestrina, in via del Colonnaro civ. 3; trattasi di un appartamento disposto su più livelli: al piano 1° la zona giorno, al piano 2 la zona notte, al piano 3 terrazzo e piccolo locale tecnico. Al piano terra una cantina. al piano 1 vi è la zona giorno, al piano 2 la zona notte, al piano 3 il terrazzo di copertura e locale cantina al piano terra.

Il Bene Immobile è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Palestrina (Codice: G274) - Prov. Roma, al Foglio: 17 - Particella: 572 - Sub: 501, Cat. A4, Vani 3, Superf. catastale: 55 mq, rendita 130,15€

CONFINI

Il Bene è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Palestrina - Prov. Roma, al Foglio: 17 - Particella: 572 - Sub: 501, confina con immobili alle Particelle 574, 575, 579, 580 del Foglio 17, e con via del Colonnaro.

L'Atto di provenienza del 2017, di seguito in stralcio, riporta i seguenti confini:

(cinquantacinque) metri quadrati, confinante con la detta Via
del Colonnaro, con proprietà e con proprietà
salvo altri aventi causa e come in fatto.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento nel centro del Comune di Palestrina (RM), via del Colonnaro civ. 3, nei pressi dell'area archeologica del tempio della Dea Fortuna, con servizi ed infrastrutture immediatamente accessibili, Discreta la raggiungibilità dalle vicine vie dei Cappuccini e Via Dante Alighieri con possibilità di parcheggio. La presenza di scale e vicoli tipici del centro storico condizionano l'accessibilità pedonale. L'unità abitativa è disposta su più livelli, al piano terra vi è un locale tecnico a cantina con lavabo, utile anche per l'alloggiamento della caldaia. Al piano 1°, raggiungibile da scala esterna, vi è la zona giorno composta di un vano di ingresso e un vano con angolo cottura e soggiorno disposto circa 1 ml più in basso, raccordato con una scala interna. Al piano 2°, collegato da scala interna, vi è la zona notte con vano letto e bagno, al piano 3° il terrazzo di copertura raggiungibile con scala retrattile da una botola ricavata nel solaio del soffitto coperta da una piccola tettoia in legno. Circa 20 mq calpestabili per piano.

Si segnala che, date le caratteristiche dell'immobile tipiche del centro storico, le altezze interne sono variabili da 2,15 ml a 2,57 ml al piano 1°, e da 1,75 ml a 3,15 al piano 2, al di sotto di quelle richieste normalmente per i requisiti minimi igienico sanitari negli edifici moderni.

Il fabbricato è in muratura massiva intonacata e dotata negli esterni di un partito decorativo di ricorsi in mattoncini laterizi e cornice della finestra di ingresso, copertura a tetto spiovente; scale esterne rivestite in pietra naturale e parapetto in metallo decorato. Le rifiniture interne dell'appartamento sono essenziali e di media qualità; pavimentazioni e rivestimenti dell'angolo cottura in cotto, del bagno a piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate con alcune zone lasciate con pietra naturale a vista. Portoncino di ingresso in legno con lucernario protetto da grata metallica, finestre in legno con vetrocamera, persiane o scuri in legno, porta interna del bagno in legno.

Impianto elettrico, gas, idrico e smaltimento reflui completi; caldaia e scaldacqua sanitaria a gas con termosifoni in alluminio, scaldavivande nel bagno, condizionatori negli ambienti principali.

La zona è servita da tutte le reti, acqua, gas, luce, smaltimento reflui.

Dati i numerosi dislivelli sia interni che esterni l'immobile presenta barriere architettoniche.

[ALLEGATO - Fotografico]

STATO CONSERVATIVO

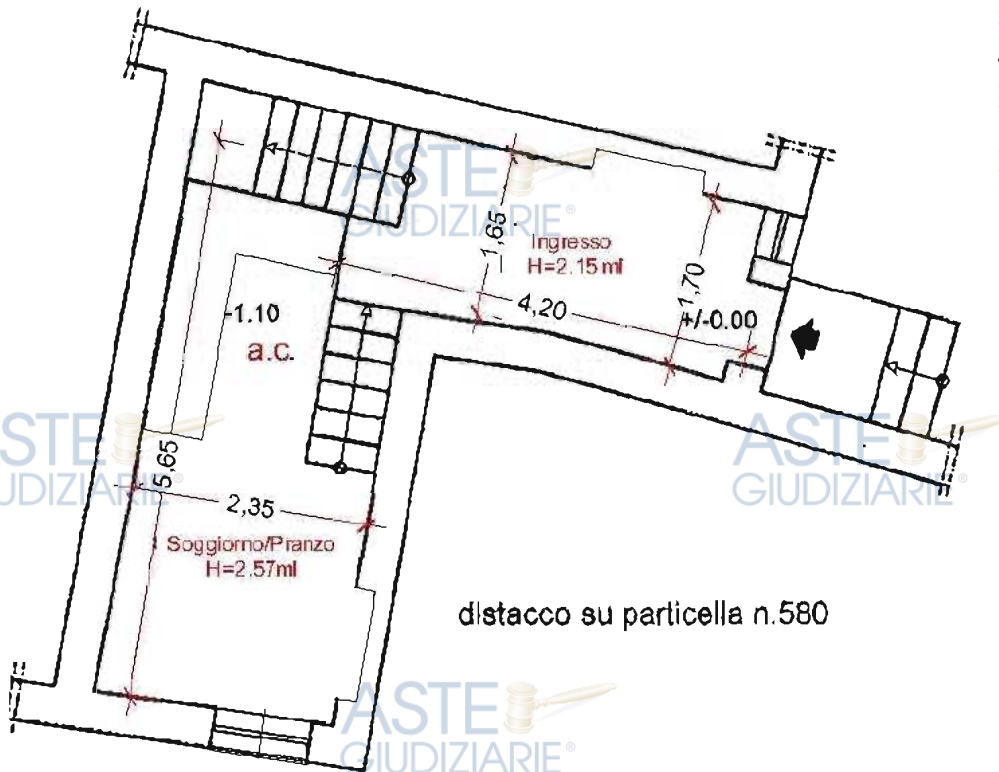
In generale lo stato conservativo è discreto, migliore quello degli esterni; nel piano 2 sono evidenti problematiche di infiltrazioni meteoriche provenienti dalla copertura con formazione di vistose macchie e formazione di umidità nelle murature perimetrali.



**PLANIMETRIA
ALLO STATO
ATTUALE**

Piano Terra - Cantina

Piano 1 - Zona giorno



ASTE
GIUDIZIARIE®
accesso al
piano di
copertura

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano 2 - Zona notte



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CONSISTENZA

Le superfici lorde vendibili delle unità immobiliari sono state determinate alla luce di coefficienti di ponderazione individuati dal D.P.R. n. 138/98 all'Allegato C per le unità immobiliari a destinazione ordinaria (indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B), che afferma che "l'unità di consistenza è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3) dove la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della 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, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti;

d) la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato e calcolata come nello schema che segue

Destinazione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza	Piano
Soggiorno ingresso a.c.	21	26	1	26	2,15/2,57 m	1
Letto/disimpegno	14,3	17	1	17	2,70/1,75 m	2
Bagno	4,6	6,4	1	6,4	1,75/3,35 m	2
Piano copertura	14	17	0,25	4,25		3
Cantina/caldaia	4	6,5	0,25	1,625	2,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				55,275		
Incidenza condominiale:				0	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55		

Superficie lorda convenzionale/vendibile: 55 mq (arrotondata)

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Palestrina (Codice: G274) - Provincia di ROMA

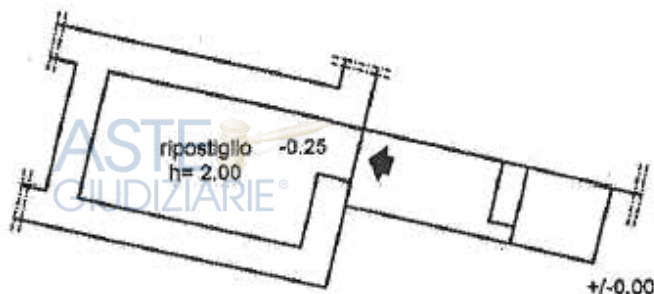
Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	17	572	501		A4	2	3 vani	55 mq	130,15 €	T-1-2-3

Indirizzo catastale:

Via del Colonnaro n. 3 piano: T-1-2-3;

Intestatari catastali:

Proprietà 1/1



Storia catastale

Dalla visura catastale e storica e dall'Atto di compravendita del 1998 si evince che l'odierna unità immobiliare al Foglio 17 Particella 572 subalterno 501 deriva dal precedente al foglio 17, Particella 212, sub 1, categoria A5 per variazione del 03/10/2008 [Pratica n. RM1237732 in atti dal 03/10/2008] per modifica identificativo, variazione toponomastica ed esatta rappresentazione grafica.

Il precedente indirizzo era via del Calamaro n.2, Piano T,1,2.

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare risulta univocamente individuata in catasto e nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme.

[ALLEGATO - **Catastali**]

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non vi è condominio

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

E' stata inoltrata presso gli uffici comunali Istanza di Attestazione esistenza/inesistenza di diritti di uso civico, censo, livello, e l'Ente ha riscontrato come segue:

Prot.N.0021060/2024 - POSTA CERTIFICATA: RICHIESTA ATTESTAZIONE USI CIVICI - PROCEDIMENTO ESECUZIONE IMMOBILIARE REGE. 173/24 PRESSO IL TRIBUNALE DI TIVOLI

Da protocollo@comune.palestrina.legalmail.it <protocollo@comune.palestrina.legalmail.it>

A g.cecici@pec.ording.roma.it <g.cecici@pec.ording.roma.it>

Data giovedì 8 agosto 2024 - 09:48

Con riferimento a quanto in oggetto indicato si comunica che non è possibile rilasciare l'attestazione usi civici su immobili.

Per quanto riguarda il rilascio dell'attestazione dei vincoli (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, Idrogeologico e Sismico) occorre trasmettere l'attestazione del versamento di € 100,00 per i diritti di segreteria, come da Delibera di Giunta Comunale 179 del 04.10.2018, da versare tramite il Portale Pagamenti Informatici (PagoPA) accessibile dal sito del Comune di Palestrina.

Non emergono in atti diritti da censo, livello né servitù.

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede del sopralluogo, persona delegata dall'esecutato ha riferito che l'appartamento è effettivamente occupato dall'esecutato. L'esecutato risulta ivi residente dal 29/03/2021 a tutt'oggi.

La certificazione anagrafica evidenzia che l'esecutato è di stato civile libero e dallo stato di famiglia risulta che nei luoghi di causa è residente solo l'esecutato. [ALLEGATO – Certificati anagrafici]

L'accesso agli atti presso l'Ufficio del registro dell'Agenzia delle Entrate per la verifica esistenza contratti di locazione riferisce che sull'immobile con dati catastali di che trattasi risulta contratto di locazione scaduto in data 16/07/2024.

[ALLEGATO – Ag. Entrate Registro-Contratti locazione]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1998 Al 06/02/2009	- A Favore: Proprietà 1/1 - Contro:	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Patrizio Sbardella	26/10/1998	66964	11367
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	03/11/1998	34284	22158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/02/2009 Al 16/11/2017	- A Favore: - Proprietà 1/1 - Contro: - Proprietà 1/1	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Patrizio Sbardella	06/02/2009	89092	22685
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	09/02/2009	7437	3634
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2017 Ad oggi	- A Favore: - Proprietà 1/1 - Contro: - Proprietà 1/1	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Mesiti	16/11/2017	6	4
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	24/11/2017	55123	37893
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto sopra i passaggi risultano essere:

- - Proprietà 1/1
- - Proprietà 1/1
- - Proprietà 1/1
- - Proprietà 1/1

[ALLEGATO_Atto di acquisto 1998- Atto di acquisto 2017-Provenienza]

FORMALITÀ - ISPEZIONI IPOTECARIE

In aggiornamento della certificazione notarile in atti si è proceduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 26/11/2024, da cui sono risultate le seguenti formalità:

1	☐	TRASCRIZIONE del 09/02/2009 - Registro Particolare 3634 Registro Generale 7437 Pubblico ufficiale SBARDELLA PATRIZIO Repertorio 89092/22685 del 06/02/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	☐	ISCRIZIONE del 09/02/2009 - Registro Particolare 2270 Registro Generale 7438 Pubblico ufficiale SBARDELLA PATRIZIO Repertorio 89093/22686 del 06/02/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico
3	☐	TRASCRIZIONE del 24/11/2017 - Registro Particolare 37893 Registro Generale 55123 Pubblico ufficiale MESITI GIUSEPPE Repertorio 6/4 del 16/11/2017 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Immobili attuali
4	☐	TRASCRIZIONE del 24/05/2024 - Registro Particolare 20919 Registro Generale 28313 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2339 del 29/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

[ALLEGATO - Ispezioni ipotecarie]

REGOLARITÀ EDILIZIA

E' stata inoltrata Istanza di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale per verifiche di esistenza Licenze, Concessioni o permessi o altre pratiche edilizie riguardanti l'immobile staggito. l'Ente ha riferito di non aver reperito titoli edilizi come nello stralcio che segue e meglio in allegato:

COMUNE DI PALESTRINA
Protocollo N.0023446/2024 del 30/07/2024
Classifica: 14

CITTA' DI PALESTRINA
Città Metropolitana di Roma Capitale
Dipartimento Tecnico

protocollo

Palestrina,

Ing. Ceci Giampiero
in qualità di CTU
g.ceci@pec.ording.roma.it

Oggetto: Istanza Accesso Atti
Protocollo 21043 del 08.07.2024.
Comunicazione

Con riferimento all'istanza in oggetto indicata, si comunica che a seguito di ricerca negli archivi comunali con riferimento ai dati da Voi forniti nella richiesta in argomento, non è stato possibile risalire alla documentazione edilizia.

Ai fini di un'ulteriore ricerca, nel caso in cui fosse presente eventuale documentazione edilizia, l'Ufficio necessita di maggiori o più specifiche indicazioni o numero di abitabilità, in quanto i registri e gli archivi comunali sono ordinati secondo tale numerazione.

Per quanto sopra l'istanza viene archiviata.

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Junior Luca Parravano

Negli atti di provenienza, reperiti ed allegati alla presente, viene sempre dichiarata l'antecedenza al 1967. La posizione in centro storico e la conformazione dell'impianto murario, in effetti, suggeriscono l'antico impianto. Data l'inesistenza di titoli edilizi, può affermarsi che non sussistono elementi per rilevare difformità urbanistiche e dunque l'immobile, allo stato, può considerarsi regolarmente edificato.

I beni sono inquadrati dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2:

-nella Tav. A: Sistemi ed ambiti del paesaggio- L'area è ricompresa in parte all'interno delle aree Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici definiti ai sensi dell'art.29 del PTPR

-nella Tav. B: Beni paesaggistici - L'area è sottoposto ai Vincoli ricognitivi di pianori in quanto compresa nelle Aree protette ai sensi dell'art. 44 delle NTA del PTPR 'Rispetto dei Centri storici'.



Per quanto sopra si dichiara che:

- La costruzione è antecedente al 01/09/1967.
- Non è presente in atti il Certificato di agibilità. Si segnala che date le caratteristiche dell'immobile tipiche del centro storico le altezze interne sono variabili da 2,15 ml a 2,57 ml al piano 1, e da 1,75 ml a 3,15 al piano 2, al di sotto di quelle richieste normalmente per i requisiti minimi igienico sanitari negli edifici moderni.
- Non sono state reperite certificazioni relative agli impianti.
- All'Atto di compravendita del 2017 è allegato un attestato di prestazione energetica APE dal quale si evince che l'immobile all'epoca era in classe energetica G.
- Sono presenti vincoli paesaggistici.

[ALLEGATO -Attestazione titoli edilizi - Atto di provenienza]

Alla determinazione del più probabile valore delle unità immobiliari si è pervenuti attraverso la media matematica dei valori ottenuti attraverso due distinti ed autonomi criteri di stima:

- Metodo comparativo diretto ponderato per punti di merito
- Metodo della capitalizzazione del reddito

METODO COMPARATIVO DIRETTO

Tale procedimento estimativo è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita; il prezzo medio così ottenuto viene poi confrontato con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma.

L'applicazione di punti di merito consente di apprezzare o deprezzare il valore di mercato individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche/ estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione (delineate nelle precedenti parti della relazione tecnica) rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto.

Individuato quindi il valore unitario medio più appropriato per l'immobile oggetto di analisi si procede moltiplicando lo stesso per la superficie convenzionale per ottenere il più probabile valore di mercato.

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale procedimento si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima e pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione".

Una volta individuato il valore di locazione medio fornito per questa zona dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma ed infine per confronto diretto dei valori di mercato, si procede moltiplicando lo stesso per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile che verrà poi calcolato per l'intero anno e moltiplicato per le spese padronali. Al risultato sarà poi applicato il saggio di capitalizzazione.



QUOTAZIONI IMMOBILIARI

- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (periodo di rilevazione Gennaio-Giugno 2023) -

Settore Sud est Palestrina- C74:

Abitazioni di I fascia- Compravendita =850 €/mq - Locazione 2,90 €/mq mese,

II fascia- Compravendita = 1350 €/mq - Locazione 4,8 €/mq mese;

- Valori OMI 1° semestre 2024 - Comune: Palestrina

Fascia/zona: Centrale/via del tempio - Codice zona: B1 - Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili - Valore di mercato= 950 - 1400 €/mq-

- Valori locazione 4,50 – 6,30 €/mq mese

- Valori di compravendita ottenuti per confronto diretto offerte immobiliari:

Il prezzo medio ottenuto per altri fabbricati della zona, che sono di più ampia metratura, è variabile tra 450-650 €/mq- con pochissime proposte di locazione.

LOTTO UNICO

Considerata positivamente la posizione dell'immobile nel centro storico, nei pressi dell'area archeologica del tempio, con servizi ed infrastrutture immediatamente accessibili, i caratteri tipologici caratteristici degli esterni con un piacevole partito decorativo di ricorsi in mattoncini e cornici delle aperture, così come dei corrimano in metallo delle scale; valutati medi i caratteri tecnologici delle rifiniture interne e degli spazi comunque funzionali; considerata l'accessibilità ridotta per i numerosi dislivelli e valutata negativamente la presenza di umidità nelle murature si è ritenuto congruo il valore unitario di €/mq 1.200,00 per la compravendita e 4,70 €/mq / mese per la locazione.

Dunque si procede come segue per la determinazione del più probabile valore di compravendita.

VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

Valore ordinario V_0 = 1.200,00€/mq x 55 mq = € 66.330,00

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Presi in considerazione i seguenti parametri

i = tasso di capitalizzazione del 3,0% ; (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato)



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

- quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);
- quota affitto e inesigibilità canone (3%);
- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)

Si ha: Canone mensile anticipato CM = SL* valore unitario = 55mq * 4,70 €/mq = € 259,79

Bf = beneficio fondiario dell'immobile = 12 * € 259,79*(1-0.35) = € 2.026,38

Valore ordinario Vo_{CR} = € 2.026,38/0,03 = € 67.546,05

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare:

$$V = V_0 + V_{CR} / 2 = (€ 66.330,00 + € 67.546,05) / 2 = \underline{\underline{€ 66.900,00}}$$

[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI OCCULTI E PER ONERI GRAVANTI SUL BENE E NON ESPRESSAMENTE CONSIDERATI

Nel conferire l'incarico il G.E. ha disposto che oltre al prezzo finale venga indicato un prezzo abbattuto quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati pari al 10%

Riduzione del valore di mercato = 10% (€ 66.900,00) = € 6.690,00

V ridotto = € 66.900,00 - € 6.690,00 = 60. 200,00€

Dal suddetto valore no si ritiene di dover detrarre costi di regolarizzazione urbanistica stante l'inesistenza di titoli edilizi e la posizione in centro storico.

Prezzo base d'asta: 60. 200,00€

La vendita potrebbe essere assoggettata ad Iva nei casi previsti per legge.

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.

Palestrina, li 14/12/2024

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

Ing. Ceci Giampiero

ELENCO ALLEGATI:

- RGEI 173-2024_All.Ag. Entrate Registro-Contratti locazione.eml
- RGEI 173-2024_All.Anagrafici-Prot.N.0021208-2024.pdf
- RGEI 173-2024_All.Attestaz. Usi civici.pdf
- RGEI 173-2024_All.Attestaz.Titoli edilizi-Prot.N.0023446-2024.pdf
- RGEI 173-2024_All.Atto di acquisto 2017-Provenienza.pdf
- RGEI 173-2024_All.Atto di acquisto 1998-Provenienza.pdf
- RGEI 173-2024_All.Catastali.pdf
- RGEI 173-2024_All.Fotografico.pdf
- RGEI 173-2024_All.Ispezioni ipotecarie.pdf
- RGEI 173-2024_All.Quotazioni immobiliari.pdf